



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 173 din 02.11.2022

SEA

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. REPRO ZORILOR DEVELOPMENT S.R.L.**, cu sediul în mun. Cluj - Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 58, jud. Cluj, reprezentată de d-nul Valeriu Vișan, privind planul „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată**”, în mun. Cluj - Napoca, str. George Valentin Bibescu, fn, jud. Cluj, înregistrată la APM Cluj cu nr. 21456/06.09.2022 și completată cu documentațiile înregistrate cu nr. 21906/13.09.2022, nr. 23113/03.10.2022 și nr. 24111/18.10.2022, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, completată prin OUG nr. 164/2008, modificată prin OUG nr. 71/201, Legea nr. 187/2012, OUG nr. 58/2012 aprobată prin Legea nr. 117/2013, Legea nr. 226/2013 și OUG nr. 75/2018;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.10.2022; a completărilor depuse la documentație, înregistrate cu nr. 21906/13.09.2022, nr. 23113/03.10.2022 și nr. 24111/18.10.2022;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. B și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

„**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată**”, în mun. Cluj - Napoca, str. George Valentin Bibescu, fn, jud. Cluj; **titular: S.C. REPRO ZORILOR DEVELOPMENT S.R.L.**, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Strada Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609

Tel : 0264 410 722; 0264 410 720 Fax : 0264 410 716

e-mail : office@apmcj.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



___ - conform Certificatului de Urbanism nr. 1180 din 04.05.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj - Napoca:

- imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice; imobil în coproprietate privată;
- folosința actuală: teren (curți construcții);
- destinația: parțial UTR = ULi/c, Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici și parțial UTR = Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

___ - suprafața studiată în PUZ cuprinde mai multe parcele, însumând o suprafață studiată de 9270 mp și o suprafață propusă spre reglementare de 8574 mp;

___ - amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Cluj - Napoca, pe strada B.V. Bibescu, într-o zonă rezidențială cu densitate medie și regim mediu de înălțime, construită aproape în întregime în ultimii 20 de ani; zona care face obiectul acestui PUZ este un teren neconstruit, delimitat pe toate părțile de imobile semicolective, colective, familiale și unifamiliale;

___ - terenul este compus din 8 parcele cu suprafața totală de 8574 mp și se află în coproprietate privată:

Nr. C.F. teren	Suprafață teren (mp)	Propritate
290697	1000,00	S.C. IMO LUX S.R.L.
290680	2000,00	S.C. IMO LUX S.R.L.
310182	1000,00	Turdean Traian Voicu, Turdean Maria
323197	536,00	Kaloss Francisc, Kaloss Sorina Aurelia
310150	1000,00	Turdean Traian Voicu, Turdean Maria
319344	1000,00	S.C. IMO LUX S.R.L.
12850/5/2/1/1/1/2/2 12850/6/2/1/1/1/2/2 12850/7/2/1/1/1/2/2 12850/8/2/1/1/1/2/2	1438,00	Lupu George Cristian
279869	600,00	Cristescu Mihai Gabriel; Stoica Ligia Maria
TOTAL	8574,00	

___ - accesul la amplasament se face din strada Eugen Ionesco pe 2 segmente ale străzii G.V. Bibescu;

___ - prin PUZ se propune următoarea zonificare:

___ - **UTR Li/c_a - Locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative pe parcelă, cu regim redus de înălțime**

- POT max. = 35,00%;
- CUT max. = 0,9 ADC/mp;
- H cornișă = 8,00 m;
- H max. = 12,00 m;
- Regim de înălțime: D+P+E; D+P+ER; D+P+2E;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Strada Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609

Tel : 0264 410 722; 0264 410 720 Fax : 0264 410 716

e-mail : office@apmcj.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



UTR Li/c_b - Locuințe colective mici cu maxim 6 unități locative pe parcelă, cu regim redus de înălțime

- POT max. = 35,00%;
- CUT max. = 0,9 ADC/mp;
- H cornișă = 8,00 m;
- H max. = 12,00;
- Regim de înălțime: D+P+E; D+P+ER; D+P+2E;

UTR S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale (servicii administrative, medicale, învățământ)

- POT max. = 35,00%;
- CUT max. = 0,9 ADC/mp;
- H cornișă = 8,00 m;
- H max. = 12,00;
- Regim de înălțime: D+P+E; D+P+ER;

UTR S_Va - Zonă verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- POT max. = 5,00%;
- CUT max. = 0,1 ADC/mp;

- se va ceda o suprafață de teren de 583,80 mp în vederea reîntregirii tramei stradale existente;

- se propune o stradă nouă de acces „A” (879,45 mp);

Bilanț teritorial zonificare funcțională	mp	%
UTR Li/c_a	2366,25	27,60
UTR Li/c_b	4028,68	46,99
Circulații strada „A”	879,45	10,26
UTR S_Is	344,44	4,01
UTR S_Va	371,38	4,33
Teren cedat pt. lărgirea străzilor existente	583,80	6,81
Total	8574,00	100,00

- prin PUZ se propune reparcelarea terenului în 18 parcele:

- 16 parcele pt. locuințe UTR Li/c:
 - o 12 parcele cu suprafața cuprinsă între 327 mp și 396 mp - destinate locuințelor colective mici - de tin cuplat - UTR Li/c_b;
 - o 4 parcele cu suprafața cuprinsă între 462 mp și 648 mp - destinate locuințelor familiale cu maxim 2 unități locative - UTR Li/c_a;
- 1 parcelă pentru servicii publice - UTR S_Is: în suprafață de 344,44 mp destinată serviciilor publice și de inters public;
- 1 parcelă pentru zone verzi - UTR S_Va: în suprafață de 371,38 mp destinată amenajării scuarurilor, grădinilor și parcurilor;

- în cadrul ansamblului se propune realizarea unui nr. de 17 imobile:

- 12 imobile de locuințe colective cuplate, cu 2-3 unități locative și cu suprafața construită estimată în etapa PUZ de cca. 140 mp fiecare (în UTR Li/c_b);



- 4 imobile de locuințe familiale cu 2 unități locative și cu suprafața construită estimată în etapa PUZ de cca. 120 mp/155 mp fiecare (în UTR Li/c_a);
 - 1 imobil destinat serviciilor publice și de interes public (în UTR S_Is);
- se propun de asemenea:
- amenajarea unui parc (în UTR S_Va);
 - realizarea unei străzi noi, strada „A”, în scopul reîntregirii tramei stradale;

Bilanț teritorial zona rezidențială - faza PUZ	mp	%
Arie teren	7274,38	100,00
Arie construită	2200,00	30,24
Arie circulații pietonale	824,86	11,34
Arie circulații carosabile	288,86	3,97
Arie strada „A”	879,45	12,10
Arie spații verzi	3081,21	42,35

Bilanț teritorial zona instituții publice - faza PUZ	mp	%
Arie teren	344,44	100,00
Arie construită	115,00	33,39
Arie circulații pietonale	75,94	22,04
Arie circulații carosabile	48,50	14,10
Arie spații verzi	105,00	30,48

- ___ - nr. unități locative propuse estimativ (faza PUZ) = 38 unități locative;
- ___ - nr. parcări propuse estimativ (faza PUZ) = 38 locuri (pt. locuire);
- ___ - nr. parcări propuse estimativ (faza PUZ) = 2 locuri (pt. S_Is);

Zona rezidențială Lic, Liu (S = 7274,38 mp):

POT propus în faza PUZ = 30,24%;

Cut propus în faza PUZ = 0,77;

___ - accesul pe parcelele reglementate se va face direct de pe străzile G.V. Bibescu și strada nou propusa „A”;

___ - în partea sudică a amplasamentului există o alee privată, str. Aurel Burghianu, de acces la un șir de 6 locuințe semicolective, care este parțial amenajată pe proprietatea beneficiarilor; aleea debarasează în partea de est într-un alt drum;

___ - strada „A” traversează amplasamentul, realizându-se astfel legătura între strada G.V. Bibescu și strada Aurel Burghianu;

___ - se cedează o suprafață de 879,45 mp în vederea realizării noii străzi „A” și o suprafață de 583,80 mp în vederea reîntregirii tramei stradale existente (lărgirea străzilor G.V. Bibescu și Aurel Burghianu);

___ - **utilități:**

___ - zona este echipată cu toate rețelele tehnico - edilitare;

___ - încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice pe gaz metan;



b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

___ - conform Certificatului de Urbanism nr. 1180 din 04.05.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj - Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice, cu folosința actuală: teren (curți construcții) și destinația: parțial UTR = ULi/c, Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici și parțial UTR = Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

___ - prin PUZ se propun următoarele UTR-uri: UTR Li/c_a, UTR Li/c_b, UTR S_Is și UTR S_Is, reparcelarea terenului în 18 parcele și reglementarea acceselor;

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

___ - Planul Urbanistic Zonal contribuie la dezvoltarea și integrarea unitară în prevederile viitorului Plan Urbanistic General, reglementări ce vor sta la baza strategiei de dezvoltare viitoare a zonei;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

___ - lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit;

___ - planul respectă dispozițiile art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, conform Certificatului de Urbanism nr. 1180 din 04.05.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj - Napoca;

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - nu este cazul;*

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;*

b) *natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;*

c) *natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;*

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;*

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate - nu este cazul;*

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;*

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;*

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;*

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul;*

Obligațiile titularului:

- Se va notifica APM Cluj în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii;
- Respectarea reglementărilor din domeniul gestiunii deșeurilor;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de alte autorități:
 - **Avizul de oportunitate nr. 148 din 18.07.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj - Napoca;**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Strada Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609

Tel : 0264 410 722; 0264 410 720 Fax : 0264 410 716

e-mail : office@apmcj.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



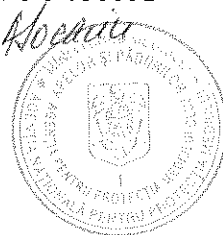
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 1991/633 din 07.06.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj;
 - Avizul de amplasament nr. 5946/21991/2022, emis de Compania de Apă SOMEȘ S.A.;
- Titularul are obligația Respectării Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- APM Cluj a asigurat accesul liber a publicului la informație prin:
 - o anunțuri publicate de titular în ziarul Făclia în data de 19 septembrie 2022 și în data de 23 septembrie 2022, privind prima versiune a planului în vederea obținerii avizului de mediu;
 - o anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe site-ul APM Cluj în data de 13 octombrie 2022, respectiv a fost publicat de către titular în ziarul Făclia în data de 18 octombrie 2022.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV
ADINA SOCACIU**



**Șef serviciu AAA,
ing. Anca CÎMPEAN**

**Întocmit:
cons. Gabriela ISCRU**

02.11.2022

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Strada Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609

Tel : 0264 410 722; 0264 410 720 Fax : 0264 410 716

e-mail : office@apmcj.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

