



## Agenția Națională pentru Protecția Mediului

---

### Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

---

#### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. **xx** - SEA din **xx.05.2018**

Ca urmare a notificării adresate de S.C. Cristal Turism S.R.L., cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, strada Moldovei, nr. 17 și S.C. Someșul Cald Producție S.R.L., cu sediul în comuna Florești, sat Florești, strada Avram Iancu, nr. 408F, corp C2, ap. 3, județul Cluj, prin S.C. Progis Consulting S.R.L., cu sediul în comuna Gilău, sat Gilău, strada Principală, nr. 542, județul Cluj, privind planul „**PUZ - construire ansamblu de 10 locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E+ER, împrejmuire, amenajări exterioare, amenajare acces, extindere rețele edilitare, racorduri și bransamente la utilități**”, amplasat în comuna Florești, sat Florești, strada Abatorului, nr. 5, județul Cluj, înregistrat la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj cu numărul 9026/26.04.2018, completată cu documentația înregistrată cu nr. **xxx/4.05.2018** (număr electronic de înregistrare 194/2.05.2018), în baza:

- *H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;*
- *Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.*

#### Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 8 mai 2018 și a completărilor depuse la documentație;
- Avizului de oportunitate nr. 32404/16.04.2018 emis de Primăria Comunei Florești;
- Avizului favorabil nr. 1882/5.03.2018, emis de Direcția pentru Agricultură Județeană Cluj;
- Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 692/273/12.02.2018, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3), pct. a) 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:**

**Planul „PUZ - construire ansamblu de 10 locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E+ER, împrejmuire, amenajări exterioare, amenajare acces, extindere rețele edilitare, racorduri și bransamente la utilități”, amplasat în comuna Florești, sat Florești, strada Abatorului, nr. 5, județul Cluj, titulari: S.C. Cristal Turism S.R.L. și S.C. Someșul Cald Producție S.R.L., prin S.C. Progis Consulting S.R.L., cu sediul în comuna Gilău, sat Gilău, strada Principală, nr. 542, județul Cluj, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată 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;*

PUZ-ul propus se va constitui de fapt într-o dezvoltare a PUG-ului aprobat, păstrând același tip de dezvoltare și creând în același timp modelul urbanistic pentru urbanizarea UTR-ului respectiv; se propune schimbarea UTR-ului terenului studiat din zona de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, subzona locuințelor propuse cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFCmE) în UTR propus Lcfc (zona locuințe colective și funcțiuni complementare).

Planul urbanistic zonal coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a zonei studiate și asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul Urbanistic General. În privința alocării resurselor creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare;

Efectele se vor manifesta doar pe terenul studiat, fără a influența zonele adiacente. Construirea ansamblului de locuințe va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic. Criteriile de amplasare principale au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

*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 documentației depuse, PUZ-ul propus respectă condițiile din PUG-ului comunei Florești cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcărilor, echiparea tehnico-edilatară, asigurarea de spații verzi s.a.; nu sunt afectate planurile urbanistice în vigoare sau propuse, în zonă neexistând studii de urbanism recente.

În prezent, terenul studiat are folosința de teren arabil.

Proiectul propus nu conduce la posibilitatea apariției de efecte semnificative asupra mediului și nu influențează alte planuri și programe;

Amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată, în zonă de protecție specială sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite.

Terenul studiat nu este expus riscurilor naturale (fenomene de instabilitate, inundabilitate).

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

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcțiile nou propuse nu constituie un potential factor de poluare pentru mediul înconjurător.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate și evacuate în rețeaua de canalizare. Apele meteorice vor fi preluate printr-un sistem de rigole betonate de suprafață.

Construcțiile vor fi izolate corespunzător din punct de vedere fonic, activitățile desfășurate în cadrul lor nu constituie risc de poluare fonică pentru vecinătăți. Nivelul de zgomot emis nu depășește limitele admise conform legislației și normativelor în vigoare.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ**

Calea Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod: 400609

E-mail: [office@apmcj.anpm.ro](mailto:office@apmcj.anpm.ro); Telefon: 0264 410 722; 0264 410 720; Fax: 0264 410 716

Construcțiile propuse nu generează și nu evacuează în atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluarea aerului.

Prin desfășurarea activităților propuse nu se generează și/sau depozitează în incinta deșeurilor ce ar putea produce poluarea solului.

Colectarea deșeurilor se va face pe platformele gospodărești prevăzute în fiecare incintă.

Preluarea deșeurilor se va face, prin grija investitorului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

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

- Stabilirea amenajărilor necesare pentru obiectivele stabilite prin plan, cu respectarea reglementărilor specifice detaliate (permisiuni și restricții);
- Stabilirea soluțiilor pentru asigurarea accesului la amplasament din arterele de transport din zonă;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale pe amplasament;
- Realizarea și îmbunătățirea infrastructurii de bază (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- Stabilirea măsurilor de protecție a mediului și a sănătății populației, pentru toate etapele planului.

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

Planul va respecta, la implementare, legislația națională și comunitară de mediu în vigoare.

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

*a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Soluția recomandată prin proiect nu introduce efecte negative suplimentare asupra solului, drenajului, microclimatului apelor de suprafață, vegetației, faunei, aerului sau peisajului. Implementarea planului nu produce efecte negative asupra mediului, dar există riscul ca în perioada de execuție a modificărilor să apară efecte negative.

*b) natura cumulativă a efectelor;*

Nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea planului, având în vedere specificul zonei și caracteristicile investiției propuse.

*c) natura transfrontieră a efectelor;*

P.U.Z.-ul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

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

În timpul execuției lucrărilor există posibilitatea unor accidente care să prezinte risc asupra calității mediului, de exemplu deversări accidentale de resurse. În acest caz se va înlătura de urgență cauza și se vor lua măsuri pentru împiedicarea repetării incidentului prin inspecții ale utilajelor și instructajul forței de muncă.

*e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Efectele generate de plan sunt de mică amploare raportate la suprafața studiată.

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- folosirea terenului în mod intensiv.

Amplasamentul nu prezintă caracteristici naturale speciale și se află în afara perimetrului de protecție a patrimoniului cultural. Funcțiunea propusă nu presupune efecte de depășire a standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.



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

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

### 3. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin PUD este constituită din cinci parcele alăturate, în suprafață totală de 20445 mp, proprietatea fiind deținută de S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. și S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L.

În conformitate cu extrasul CF, parcelele se identifică cu CF nr. 75625 (nr. cad. 75625), CF nr. 67684 (nr. cad. 4627), CF nr. 66973 (nr. cad. 7628), fiind situate în intravilanul localității Florești. Terenul este liber de construcții. Accesul pe parcele se face de pe strada Abatorului, pe latura nordică.

Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topo efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia proprietarilor.

Planul urbanistic zonal întocmit stabilește amplasarea obiectivelor pe proprietate, aliniamentele minime admise, restricții posibile, accesele pietonale și auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare a utilităților, indici de utilizare a terenului.

### 4. Circulația:

Accesul pietonal și auto se realizează direct din strada Abatorului, amplasată în partea de nord a terenului, pe partea dreaptă a cursului pârâului Valea Bosorului. Din cauza lățimii insuficiente a acestei fâșii de teren, accesul auto se va realiza pe partea stângă a cursului pârâului Valea Bosorului, pe un teren aparținând domeniului public al comunei Florești. Valea Bosorului se va traversa pe un pod. Piciorul stâng al podului se va amplasa pe terenul comunei Florești iar cel drept pe teren proprietate privată.

### 5. Amplasare

Amplasamentul este situat în comuna Florești, sat Florești, strada Abatorului, nr. 5, județul Cluj.

### 6. Vecinătăți

- la nord – strada Abatorului și teren proprietate privată, 2 hale P înalt;
- la vest - valea Boșorului;
- la sud - valea Boșorului;
- la est - teren proprietate privată, liber de construcții.

### 7. Utilități

Din punct de vedere al utilităților, obiectivul va fi racordat la rețelele existente în zonă: electricitate, gaze naturale, apă și canalizare.

Asigurarea apei potabile și menajere se va face prin realizarea unui branșament la rețeaua stradală existentă.

Apele menajere uzate se vor evacua în rețeaua de canalizare a localității prin realizarea unui branșament, în baza unui proiect de specialitate cu acordul prealabil al regiei furnizoare.

Asigurarea apei calde menajere se va face prin intermediul unor centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos, câte una pentru fiecare apartament.

Asigurarea alimentării cu gaz a construcției propuse se va face prin realizarea unui branșament, în baza unui proiect de specialitate cu acordul prealabil al regiei furnizoare.

Firidele de branșament și contoarele vor fi integrate în clădire.

### 8. Bilanț teritorial

| Bilanț teritorial propus    | mp      | %     |
|-----------------------------|---------|-------|
| Teren                       | 20445   | 100   |
| Construcții                 | 6107,5  | 29,87 |
| Alei auto + parcări         | 5491,59 | 26,86 |
| Alei pietonale              | 1285,51 | 6,29  |
| Suprafață totală circulații | 6777,1  | 33,15 |

## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod: 400609

E-mail: [office@apmcj.anpm.ro](mailto:office@apmcj.anpm.ro); Telefon: 0264 410 722; 0264 410 720; Fax: 0264 410 716



|                         |        |       |
|-------------------------|--------|-------|
| Spații verzi            | 7303,9 | 35,73 |
| Loc de joacă            | 240    | 1,17  |
| Platformă gospodărească | 16,5   | 0,08  |

POTpropus – maxim 35%.

CUTpropus – maxim 1,30.

Prin PUZ-ul studiat se propune realizarea unui ansamblu rezidențial compus din 10 imobile de locuințe colective cuplate câte 2, cu regimul de înălțime D+P+2E+R.

**Obligațiile titularului:** respectarea legislației de mediu în vigoare.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:**

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Publicarea în cotidianul „Monitorul de Cluj”, edițiile din 27-29 aprilie 2018 și din 3 mai 2018 a anunțurilor privind prima versiune a planului în vederea obținerii avizului de mediu și declanșarea etapei de încadrare;
- Publicarea în cotidianul „Monitorul de Cluj”, ediția din xx.05.2018 a deciziei privind etapa de încadrare pentru P.U.Z.;
- Anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare, afișat pe pagina de internet a Agenția pentru Protecția Mediului Cluj în data de 8.05.2018.

Nu au fost înregistrate observații din partea publicului.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Dr. Ing. Grigore CRĂCIUN**

**Șef serviciu Avize, Acorduri Autorizații,  
Anca CÎMPEAN**

**Întocmit,  
Marian ROȘCA**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ**

Calea Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod: 400609

E-mail: [office@apmcj.anpm.ro](mailto:office@apmcj.anpm.ro); Telefon: 0264 410 722; 0264 410 720; Fax: 0264 410 716