



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 16 din 25.01.2022

SEA

Ca urmare a notificării adresate de **SC.MARNEL CONSERV SRL**, cu sediul în loc.Cluj-Napoca, str.Câmpului nr.298, jud. Cluj, privind planul „**Studiu de oportunitate și PUZ zona de locuințe Făget-Podu Lupii; Elaborare documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivului: Drumuri și infrastructură, operațiuni notariale conform PUZ**”, în comuna Feleacu, sat Feleacu, fnr, conform CF60050, 56981, 59958, 60244, 60154, 50283, 57585, 54593, 59962, 58170, 59868, 60099, 54523, 56454, 60160, 60348, 60347, 54736, jud. Cluj, înregistrată la APM Cluj cu nr.20713/07.09.2021, 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 cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 05.01.2022, a completărilor depuse la documentație, înregistrate cu nr.21878/27.09.2021, cu nr.24338/03.11.2021, cu nr.25545/16.11.2021, cu nr.28371/27.12.2021, cu nr.658/14.01.2021,
- 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:

Planul „Studiu de oportunitate și PUZ zona de locuințe Făget-Podu Lupii; Elaborare documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivului: Drumuri și infrastructură, operațiuni notariale conform PUZ”, în comuna Feleacu, sat Feleacu fnr., conform CF60050, 56981, 59958, 60244, 60154, 50283, 57585, 54593, 59962, 58170, 59868, 60099, 54523, 56454, 60160, 60348, 60347, 54736 jud. Cluj, titular: SC.MARNEL



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, nr. 99 bl. 9 b, Cluj- Napoca, județul Cluj, Cod 400609

E-mail: office@apmcj.anpm.ro; Tel. 0264 410 722; Fax 0264 410 716

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



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

CONSERV SRL , 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;*

Conform Certificatului de Urbanism nr.1135/05.07.2021, emis de Consiliul Județean Cluj:

-imobilele sunt situate în intravilanul localității Feleacu, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice, în proprietate privată;

-folosința actuală (conform C.F.): fâneață, arabil, pășune, neproductiv, conform extraselor CF

-destinația zonei (conform P.U.G):LM-zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 și zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție-P;

-terenul studiat are o suprafață totală de 58.053,169 mp ;

-se propune :

- reparcelarea terenurilor studiate și contruirea pe fiecare teren studiat/rezultat - arefent UTR 18-PROPUS LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE a câte un imobil cu destinație de locuința colectivă mică/semicolectivă cu maxim două unități locative(CUPLATE) sau locuința unifamilială .
- Amenajarea unui parc cu acces public conform UTR Va- SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT în suprafața de 2,811.819 mp.
- modificarea UTR13 existent dinspre vest aferent UTR 4 din zona de locuințe și funcțiuni complementare în zona spații verzi, sport , agrement și turism și reglementarea acestuia ca și UTR5-- PTS- ZONA SPAȚII VERZI, SPORT,AGREMENT, TURISM .Prin extinderea complexului WONDERLAND se propune a se realiza pe terenul aferent UTR5 propus spații de cazare tip HOTEL și APART-HOTEL cât și amenajarea incintei cu aleei, piscine și zone de recreere și relaxare.Accesul la zona aferentă UTR 5 propus se realizează din incinta WONDERLAND.

- **circulația:**

Circulațiile auto și pietonale propuse în zona de locuințe familiale se realizează printr-o arteră principală cu profil de 9m și drumuri secundare cu profil de 6.5m cu posibilitatea de continuare în faze ulterioare de dezvoltări urbanistice.

CAILE DE CIRCULAȚIE

-Circulația stradală

Circulația rutieră se realizează dinspre strada situată la nord reglementată la profil de 9.5m printr-un drum privat existent propus a se reglementa la profil de 9m fiind



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, nr. 99 bl. 9 b, Cluj- Napoca, județul Cluj, Cod 400609

E-mail: office@apmcj.anpm.ro; Tel. 0264 410 722; Fax 0264 410 716

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



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

artera principală și de 6.50m drumuri secundare cu posibilitatea de continuare în faze ulterioare de dezvoltări urbanistice.

-Circulația în incinte

Organizarea circulației interioare proprii a incintelor se face prin alei și platforme dalate.

-Parcaje

Se prevede parcaje proprii în incinta pentru autoturisme. Calculul numărului de parcaje s-a făcut conform normelor din Regulamentul General de Urbanism.

-Circulații pietonale

Se prevede accese pietonale amenajate.

-Sistematizarea verticală

Se propune ca pentru facilitarea accesului auto pe parcele să se realizeze o sistematizare verticală prin umpluturi de pământ de max 1.5 m.

- **bilanț teritorial**

-UTR 18-PROPUS

LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zona locuințe „Faget – Podu Lupii”

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS S(D)+P+1Er SAU S(D)+P+M

P.O.T.max=20%; C.U.T.max=0,40 pentru locuințe unifamiliale

P.O.T.max=25%; C.U.T.max=0,50 pentru locuințe semicolective cu maxim 2 unități locative

32,787.401 mp

-UTR 5-PROPUS

ZONA FAGET "PODU LUPII" PTS

ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, TURISM

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS D(S)+P++1E+Er(M)

P.O.T.max=25%; C.U.T.max=1

15,379.966 m²

-UTR Va-PROPUS

SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS D+P+1E

P.O.T. maxim = 5 %

(numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. maxim = 0,1

(numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

2,711.825 m²

-UTR 14-PPP- EXISTENT- se păstrează nu se modifică

-zona perdele forestiere de protecție

1,742.034 m²

-CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

5,431.943 m²



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, nr. 99 bl. 9 b, Cluj- Napoca, județul Cluj, Cod 400609

E-mail: office@apmcj.anpm.ro; Tel. 0264 410 722; Fax 0264 410 716

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



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

AMPLASAREA IMOBILELOR FATA DE ALINIAMENT:-retragerea propusa minima fata de limita de la strada de acces este de 5m(conform plansa atasata)

AMPLASAREA IMOBILELOR FATA DELIMITILE LATERALE SI POSTERIOARE
-retragerile propuse fata de limitele laterale este de 3m/3.80m
-retragerea minima propusa fata de limita posterioara este de 5m.

REGIMUL DE CONSTRUIRE: izolat sau cuplat

- **utilități:**

1. Alimentarea cu apă-se va asigura extindere prin racorduri și bransamente la rețeaua edilitară existentă;

2.Evacuarea apelor uzate menajere-rețea de canalizare

3.Evacuarea apelor pluviale-Apele pluviale provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi colectate in bazine de retentie proprii. Astfel apa colectata se va folosi la udarea spatiilor verzi din cadrul gospodariilor.Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor, aleiilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere si se vor descarca descarcate intr-o retea de canalizare pluviala proiectata in acest scop.

4.Alimentarea cu gaze naturale de joasă presiune-Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existenta pe strada principala de acces spre complexul Wonderland. Instalatia de utilizare este alcătuită din ansamblul de conducte, armături, accesorii montate in incintă, in aval de robinetul de bransament, respectiv după robinetul de iesire din SR (Statia de Reglare) - de la capul robinetului pâna la consumatori.

In cadrul ansamblului se propune o retea de distributie amplasata pe principala trama stradala si pe principalele alei ale zonei studiate. Conductele de distributie vor fi din polietilena de inalta densitate, montate îngropat pe pat de nisip sub adâncimea de îngheț.

Pe rețeaua de distributie vor fi montate aerisitori conform normele in vigoare.

Fiecare imobil va fi prevazut cu post de reglare, post alimentat de la distributia principala.

5.Alimentarea cu energie electrică-Alimentarea cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la liniile de medie tensiune existente in zona, prin intermediul unui post de transformare in avelopa. Rețeaua electrica va fi realizata din cabluri de tip ACYABY pozate subteran. Pentru racordarea imobilelor vor fi prevazute firide de distributie. Fiecare imobil va fi prevazut cu bloc de masura si protectie amplasat la limita de proprietate si racordat din firidele de distributie.

Zona va fi prevazuta cu iluminat stradal prin corpuri de iluminat speciale montate pe stalpi din teava zincata. Alimentarea iluminatului stradal va fi realizata din blocuri de masura dedicate.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, nr. 99 bl. 9 b, Cluj- Napoca, județul Cluj, Cod 400609

E-mail: office@apmcj.anpm.ro; Tel. 0264 410 722; Fax 0264 410 716

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



**Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

În cazul în care rețelele existente pe strada principală de acces pre complexul Wonderland nu satisfac cerințele noului ansamblu, proprietarul este dispus să realizeze lucrări de redimensionare a acestora.

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. 1135/05.07.2021, emis de Consiliul Județean Cluj:

-terenul este situat în intravilanul localității Feleacu, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice, în proprietate privată, cu folosința actuală : fâneață, arabil, pășune, neproductiv, conform extraselor CF ,conform extraselor CF și destinația zonei (conform faza P.U.G): LM-zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 și zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție-P ;

- proiectul urbanistic va integra studiile anterioare și va prezenta situația reactualizată și va introduce reglementări specifice temei de proiectare ,asigurarea acceselor auto și pietonale, legăturile cu trama stradală existentă și posibilitatea de asigurare a tuturor utilităților;

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 Plan Urbanistic General Florești, 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. 1135/05.07.2021, emis de Consiliul Județean Cluj;

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;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, nr. 99 bl. 9 b, Cluj- Napoca, județul Cluj, Cod 400609

E-mail: office@apmcj.anpm.ro; Tel. 0264 410 722; Fax 0264 410 716

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



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

- 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 protecție 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

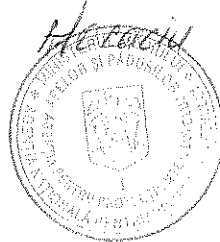
Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- APM Cluj a asigurat accesul liber a publicului la informație prin:
 - o anunțuri publicate de titular în ziarul Făclia în data de 23 noiembrie 2021 și 26 noiembrie 2021, privind prima versiune a planului în vederea obținerii avizului de mediu;
 - o anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a APM Cluj în data de 12 ianuarie 2022, respectiv a fost publicat de către titular în ziarul Făclia în data de 11 ianuarie 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:
ing. Dumitru ULIEȘAN
25.01.2022, Ora: 11,00



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, nr. 99 bl. 9 b, Cluj- Napoca, județul Cluj, Cod 400609

E-mail: office@apmcj.anpm.ro; Tel. 0264 410 722; Fax 0264 410 716

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