



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

**DECIZIE-PROIECT**

Nr. .... /5274 din .....

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA CALUGARENI** din județul Prahova, comuna Calugareni, sat Calugareni, str. Mihai Viteazul, nr. 82, înregistrată la A.P.M. Prahova cu nr. 5274/23.03.2023, privind planul: **Intocmire PUZ –Schimbare destinatie teren (2768mp) din “zona rezidentiala” in “zona institutii si servicii” pentru amplasare complex turistic si amenajare acces(Sstud=3793 mp)**, propus a fi amplasat în comuna Calugareni, sat Valea Scheilor, str. Doamna Neaga, nr. 68, NC 24983(t6,Cc68, Vh67), DJ102R (str. Doamna Neaga), județul Prahova, pentru derularea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;

**Agenția pentru Protecția Mediului Prahova**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.04.2023;
- în conformitate cu prevederile anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 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 “Intocmire PUZ –Schimbare destinatie teren (2768mp) din “zona rezidentiala” in “zona institutii si servicii” pentru amplasare complex turistic si amenajare acces(Sstud=3793 mp)”, cu amplasament în comuna Calugareni, sat Valea Scheilor, str. Doamna Neaga, nr. 68, NC 24983(t6,Cc68, Vh67), DJ102R (str. Doamna Neaga), județul Prahova, nu**



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

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



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

**Caracteristicile planurilor și programelor**

- Scopul prezentului P.U.Z. – are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren intravilan (2768 mp) din „zonă rezidențială” în „zonă instituții și servicii” și stabilirea reglementărilor pentru amplasarea unui complex turistic și amenajarea accesului la acesta
- Categoria de folosință a terenului este curți construcții, vie și drum;
- Suprafața totală studiată este de 3793 mp;
- Reglementări urbanistice –

*Construcții și amenajări propuse*

Conform datelor furnizate de proprietar, pe parcela studiată se intenționează amplasarea unui complex turistic, compus (informativ) din :

- 4 vile P+M (cuplate câte două)
- piscină și jacuzzi cu apă caldă, terasă acoperită, corp spații tehnice, grătar, toaletă, dușuri
- construcții pentru odihnă și agrement (foișoare, pergole, terase, loc de joacă pt. copii)
- spații verzi decorative, amenajări peisagistice; alei carosabile și pietonale, parcare
- utilități (bazin betonat vidanjabil, platformă deșeuri, panouri fotovoltaice)

Fiecare vilă este compusă din 4 dormitoare cu băi proprii, bucătărie cu loc de masă, living, terase acoperite și neacoperite, balcoane.

Indicatori spațiali și urbanistici estimați :

- supr. constr. 4 case = 544 mp (fără terase) / supr. constr. 4 case = 760 mp (cu terase parter)
- supr. desf. 4 case = 1044 mp (fără terase) / supr. desf. 4 case = 1384 mp (cu terase)
- supr. zona piscină și jacuzzi = 261 mp
- supr. corp. spațiu tehnic = 63 mp
- supr. terasa grătar = 61 mp
- supr. constr. total = 1145 mp
- supr. desf. total = 2529 mp
- POT = 41,36 %
- CUT = 0,91



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

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



---

## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA

---

► Schimbare destinație teren (2768 mp) din „zonă rezidențială” – „LM” în „zonă instituții și servicii” – „IS”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50 %

- CUT = 1,5

- Rh = P+1+M (Hmax coamă = 12 m; Hmax cornișă = 10 m)

► Accesul auto și pietonal se va efectua din str. Doamna Neaga / DJ 102 R, amenajat conform profil propus .

Spațiile de parcare se vor asigura în cadrul incintei, iar numărul de locuri se va stabili la următoarele faze de proiectare, funcție de capacitatea de primire

Retragerea construcțiilor - 12,50 m / ax, respectiv 5,00 m / aliniament – în cazul aprobării unui studiu de coexistență a referitor la traseul LEA 20 kV - 5,00 m / limita posterioară est - 2,00 m / limita laterală de nord - 3,00 m / limita laterală de sud

► Spații verzi amenajate : 25 % (conform RGU, Anexa nr. 6, Pct. 6.7. – Construcții de turism)

► se instituie zonă de protecție : - tehnică (12 + 12 m) față de LEA 20 kV, în caz că nu se aprobă studiul de coexistență - sanitară (5 m) față de cursul de apă

► se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile situate în vecinătatea parcelei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali – POT, CUT, aliniamente, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc)

### *Asigurare utilitati:*

- alimentarea cu energie electrică și apă : racordare la rețelele stradale existente
- evacuarea apelor uzate menajere : o bazin betonat vidanjabil (propus) – etapa I o racordare la rețeaua publică de canalizare – etapa II
- asigurarea agentului termic : CT (combustibil solid/lichid) / alte surse (panouri fotovoltaice, pompe de căldură aer-apă, mini eoliene, etc.

### **Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:**

- în zona analizată prin plan nu au fost identificate riscuri pentru sănătatea umană;
- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată conform legislației în vigoare;
- din analiza planului conform criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa I a H.G. nr. 1076/2004 s-a constatat că planul nu ridică probleme din punct de



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

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



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

**Obligațiile titularului:**

- respectarea legislației de mediu în vigoare în cadrul etapelor de proiectare, execuție și funcționare a proiectelor propuse; se vor respecta prevederile legale a tuturor actelor normative în vigoare ce stabilesc condiții de protecție a sănătății populației și a mediului înconjurător;
- prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente;
- respectarea condițiilor impuse de avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- aveți obligația de a respecta prevederile impuse prin Avizul emis de DSP Prahova și prin Avizul de Gopsodărire a Apelor;
- pentru obținerea autorizației de construire pentru fiecare obiectiv în parte se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

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