



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Decizia etapei de încadrare

Pentru proiectul " PUZ – construire centru cu funcțiuni mixte : locuințe, birouri, servicii, comerț, alimentație publică și parcări pe teren proprietate și concesionat”
Amplasament: municipiul Iași, Fundac Păcureț Fn, Sos. Pacurari, nr. 112B-116-118A, strada Movila Păcureț, nr. 2-4-6, N.C.- 165714, 140901, 165669, 130207, 120262, 134008, județul Iași
Proiect afișat pe site-ul APM Iași în data de 03.06. 2022

Ca urmare a :

Solicitării de emitere a avizului de mediu adresate de SC SAPSAN CONS SRL, pentru " PUZ – construire centru cu funcțiuni mixte : locuințe, birouri, servicii, comerț, alimentație publică și parcări pe teren proprietate și concesionat ” propus a se amplasa în municipiul Iași, Fdc. Păcureț Fn, Sos. Pacurari nr. 112B-116-118A, strada Movila Păcureț, nr. 2-4-6, N.C.- 165714, 140901, 165669, 130207, 120262, 134008, județul Iași, înregistrată la A.P.M. Iași cu nr. 3422/ 21.03.2022 și a completărilor cu nr. 4382/ 11.034.2022 ;

Verificării amplasamentului proiectului de plan la teren;

În baza HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

Agenția pentru Protecția Mediului Iași, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit desfășurată la APM Iași în data de 14.04.2022, a luat decizia etapei de încadrare conform căreia proiectul „PUZ – construire centru cu funcțiuni mixte : locuințe, birouri, servicii, comerț, alimentație publică și parcări pe teren proprietate și concesionat” propus a se amplasa în municipiul Iași, Fdc. Păcureț Fn, Sos. Pacurari nr. 112B-116-118A, strada Movila Păcureț, nr. 2-4-6, N.C.- 165714, 140901, 165669, 130207, 120262, 134008, județul Iași, nu are efecte semnificative asupra mediului, nu necesită evaluare de mediu, cu propunerea de a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

1. Caracteristicile planului urbanistic zonal cu privire, în special la:

a) *Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și activități viitoare în ceea ce privește: - amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare:*

Terenul pe care se propune implementarea proiectului de plan are o suprafață de 5611,0mp și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 613/10.03.2021, emis de Primăria municipiului Iași, are folosința actuală „teren construit și neconstruit”, categoria de folosință „CC”, destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: „CM – zona funcțiuni mixte”.

Prin documentația PUZ se stabilesc condițiile de realizarea unui centru cu funcțiuni mixte: locuințe, birouri, servicii, comerț, alimentație publică și parcuri, pe teren proprietate și concesionat, cu regim de înălțime maxim S+ P+7E.



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agencia Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Se redefineste UTR existent UTR CM, denumit – zona mixtă conținând servicii publice, servicii de interes general (servicii colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) activități productive mici și mijlocii nepoluante și locuințe, prin UTR CM1a – denumit ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU, CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+7E.

Regim de inaltime si inaltime maxime :

- Pentru functiunile mixte propuse (aparthotel, locuinte in regim hotelier, birouri, servicii, comert, alimentatie publica, etc):
 - **S+P+3E - maxim 17m** (se preia inaltimea constructiei existente iar inaltimea de nivel necesara spatiilor cu functiunea propusa = min. 4,0 m)
 - **S+P+7E - maxim 28m** (inaltimea de nivel necesara spatiilor cu functiunea propusa variaza intre 3,0 si 4,0 m)
- Pentru functiunea de parcaj multietajat propus:
 - **D+P+5E - maxim 17m**

Valorile de ocupare a terenului - POT vor fi de maxim 70,0 %;

Valoare coeficientului de utilizare teren - CUT va fi maxim 3,60 ADC/ mp teren;

Stationarea si parcare a autovehiculelor se va face numai in interiorul terenului proprietate pe parcajul suprateran si in parcajul supraetajat cu regim de inaltime D+P+5E, care vor asigura un numar de locuri de parcare estimat la faza PUZ de 290 locuri. Necesarul de parcare rezultat la faza PUZ este de 270 locuri si s-a obtinut estimand procentual functiunile propuse (Pentru locuinte in regim hotelier care vor reprezenta maxim 18% din ADC propus, adica 2754mp, s-a estimat un necesar de 37 locuri parcare, pentru birouri care se estimeaza la un procent de 20% din ADC rezultat, adica 3900mp, s-a estimat un necesar de 78 locuri parcare – 1/50mpADC, pentru servicii si comert care se estimeaza la un procent de 25% din ADC rezultat, adica 5000mp, s-a estimat un necesar de 125 locuri parcare, pentru alimentatie publica care se estimeaza la un procent de 1% din ADC rezultat s-a estimat un necesar de 30 locuri parcare. Total necesar estimat = 270locuri) .

Prin proiectul de plan se propune următorul bilanț teritorial:

Nr. crt.	Zonare funcțională	Existent		Propus	Rezultat	
		Total teren pentru care se emit reglementari PUZ. teren proprietate și teren concesionat - 5611 mp				
		(mp)	%	(mp)	(mp)	%
1	Suprafata construita	1116,00	19,9	2811,70	3927,00	70,00
	Suprafata desfasurata	4483,52	-	15.300,00	19.783,52	-
2	Suprafata circulației - alei	3675,00	65,50	813,30	813,30	14,50
3	Suprafata libera de construcții / spatii verzi	820,00	14,60	870,00	870,00	15,50

- alocarea resurselor: Nu este cazul.



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agencia Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

b) *Gradul în care planul influențează alte planuri sau programe, inclusiv pe cele care se integrează sau care derivă din ele:*

Proiectul de plan nu influențează în mod semnificativ, prin funcțiunea propusă, alte planuri sau proiecte de investiție ce urmează a fi realizate în zonă, avînd în vedere că în prezent zona studiată este amplasată lângă o zonă mixtă de locuințe individuale și construcții cu funcțiunea de sedii de firmă, spații comerciale-prestări servicii.

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

Proiectul de plan integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltării durabile;

d) *Problemele de mediu relevante pentru plan:*

Proiectul de plan propune realizarea unei funcțiuni cu impact redus asupra mediului, respectiv construirea unui centru cu funcțiuni mixte: locuințe, birouri, servicii, comert, alimentare publică și parcuri, pe teren proprietate și concesionat, cu regim de înaltime maxim S+ P+7E..

În zona de amplasament există rețele de utilități (alimentare cu apă și canalizare alimentare cu energie electrică), proiectul de plan prevede racordarea la rețelele de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor impuse în avizele obținute de la autoritățile avizatoare. Evacuarea apei pluviale colectate de pe platforma betonată, preepurate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, se va realiza într-un bazin de retenție prevăzut a se construi pe amplasament, fiind utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Deșeurile generate pe amplasament vor fi colectate selectiv și preluate în vederea valorificării/ eliminării de către operatori autorizați.

e) *Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:*

Proiectul de plan, prin funcțiunea și soluțiile propuse, respectă prevederile legislației 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:* 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:*

Proiectul de plan prevede realizarea în zona de amplasament a unei funcțiuni care nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurător. Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

e) *Mărimea și spațialitatea efectelor:*

Proiectul de plan, prin funcțiunea propusă, nu are efecte semnificative asupra mediului și a populației din zonă ;

f) *Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat, dată de:*

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul;
- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu este cazul;
- Folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul





Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

3. Condițiile de realizare a funcțiunii propuse prin PUZ

- Respectarea întocmai a prevederilor documentației tehnice aferente proiectului - " PUZ – construire centru cu funcțiuni mixte : locuințe, birouri, servicii, comerț, alimentație publică și parcări pe teren proprietate și concesionat” propus a se amplasa în municipiul Iași, Fdc. Păcureț Fn, Sos. Pacurari nr. 112B-116-118A, strada Movila Păcureț, nr. 2-4-6, N.C.-165714, 140901, 165669, 130207, 120262, 134008, județul Iași și a avizelor emise de autoritățile avizatoare;
- Realizarea proiectului de investiții se va face cu respectarea regulamentului local de urbanism, fără afectarea calității factorilor de mediu, a peisajului și a cadrului natural existent;
- Amenajarea în incinta obiectivului a unei zone pentru colectarea selectivă a deșeurilor provenite din activitatea desfășurată pe amplasament;
- Respectarea limitelor prevăzute de HG 352/2005 – NTPA 002, pentru apele uzate menajere evacuate în rețeaua publică de canalizare; Apele pluviale evacuate de pe amplasament vor respecta caracteristicile apelor provenite din precipitații, fără conținut de substanțe extractibile;
- Se va respecta întocmai funcțiunea propusă prin proiectul de Plan Urbanistic Zonal ;
- Amplasarea, proiectarea și realizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Amenajarea și întreținerea de către titularul proiectului de plan a spațiului verde prin înierbare sau amenajare de grădini de fațadă, plantarea de arbori pentru constituirea de perdele de protecție în zona de protecție a drumurilor, aliniamentelor stradale, vecinătăți .
- Titularul proiectului, proiectantul și constructorul au obligația de a lua toate măsurile legale în vederea asigurării stabilității generale și locale. Amplasarea, proiectarea și realizarea construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor/condițiilor din studiul geotehnic și alte studii de specialitate avizate conform legii.

Publicul poate formula comentarii privind decizia etapei de încadrare pe care le transmite în scris la APM Iași în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului în mass-media de către titularul proiectului de plan urbanistic zonal.

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

DIRECTOR EXECUTIV,

ing. Galea TEMNEANU

p. ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ing. Irina Ana SIMIONESCU

ÎNTOCMIT,
ing. Cristinel BÎLU

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Str. Calea Chișinăului nr. 43, Iași, Cod 700179; Tel. 0232. 215.497; Fax. 0232. 214.357

E-mail: office@apmis.anpm.ro; Pagina web: apmis.anpm.ro

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

