



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

10227/23.12.2019

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

pentru

PUZ - *Construire ansamblu mixt-used (locuințe colective, apart-hotel, comerț, servicii, birouri, etc.)*” propus a fi implementat în municipiul Iași, str. Păcurari, nr. 71, 73-75 Bis, județul Iași.

Nr. 31 Din 24.12. 2019

Ca urmare a:

Solicitării de emitere a avizului de mediu adresate de SC RODION SRL; SC DORIASI SRL; DRĂNICERU ELENA; DRĂNICERU ION; COJUHARI SVETLANA; SC RAFANT COMPANY SRL, în calitate de beneficiari a PUZ – Construire ansamblu mixt-used (locuințe colective, apart-hotel, comerț, servicii, birouri, etc.)” propus a fi implementat în municipiul Iași, str. Păcurari, nr. 71, 73-75 Bis, județul Iași, înregistrată la APM Iași cu nr. 14306/28.11.2019

Verificării amplasamentului proiectului de plan la teren;

Agenția pentru Protecția Mediului Iași, decide, luând în considerare criteriile relevante prevăzute în anexa nr. 1 la HG nr 1076/2004, pe baza consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 12.12.2019, că proiectul PUZ- Construire ansamblu mixt-used (locuințe colective, apart-hotel, comerț, servicii, birouri, etc.)” propus a fi implementat în municipiul Iași, str. Păcurari, nr. 71, 73-75 Bis, 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.

Motivale care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare :

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:*

Proiectul de plan urbanistic zonal prevede dezvoltarea în municipiul Iași, Str. Păcurari nr. 71, 73-75 Bis, județul Iași, a unui ansamblu de imobile cu destinație rezidențială, de birouri, apart hotel, spații comerciale și de servicii, parcări pentru autovehicule pe un teren în suprafață de 7834,00 mp aflat în proprietate privată, al titularilor PUZ.

Conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 2201/08.07.2019 emis de Primăria Municipiului Iași, terenul aferent PUZ are:

- *Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism- conform prevederilor PUG Iași aprobat prin HCL 163/1999.*
- *Folosința actuală : Teren construit și neconstruit.*
- *Categoria de folosință: Curți, construcții .*



Prin P.U.Z. se propun realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: birouri, locuințe, apart-hotel, unități comerciale, de servicii, etc.;
- realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

<i>Bilanțul teritorial</i>		<i>Existent</i>		<i>Propus</i>	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		7834,00	100,00	7834,00	100,00
Din care	Suprafata construita/construibila	702,00	8,96	2350,00	30,00
	Suprafata alei, carosabil	1847,00	23,58	3917,00	50,00
	Suprafata teren neamenajat /spatii verzi	5285,00	67,46	-	-
	Suprafata spații verzi amenajate	-	-	1567,00	20,00

<i>UTR M2-Zona Mixt-Use</i>	
<i>Funcțiuni principale</i>	Locuire colectivă, apart hotel, campus studentesc
<i>Funcțiuni secundare</i>	Comerț, servicii, birouri
Acces principal	Pe latura nordică-str. Păcurari
Acces secundar	Pe latura sudică-șos. Arcu
Regimul de înălțime	S+P+P+4E
Înălțimea maximă la cornișă	17,00 m de la CTN
Numărul locurilor de parcare	159 locuri, din care : <ul style="list-style-type: none"> • 56 locuri de parcare supratereane; • 103 locuri de parcare subterane
POT	30,00%
CUT	1,80 mp ADC/mp teren

Accesul auto și pietonal se face din str. Pacurari -pe latura nord-vestica a terenului studiat, stradă asfaltata, cu cate doua banzi de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 11,70 m și trotuar pe ambele sensuri a carosabilului.

Accesul la amplasament se mai poate face din Șos.Arcu, prin (fost) Fundac Badarau (sens unic)- pe latura sud-vestica a amplasamentului.

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto principale.

Proiectul de plan prevede realizarea în zona studiată a unui număr de *cca. 159 locuri de parcare*

- ✓ 56 locuri parcare supratereană;
- ✓ 103 locuri de parcare subterană la subsolul clădirilor.

În zona studiată prin PUZ există un număr de 23 arbori din care 17 arbori reprezintă specia JUGLANS REGIA (NUC) care se propun pentru defrișare.

Defrișarea arborilor și scoaterea acestora de pe amplasament se va realiza numai după:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Calea Chișinăului nr. 43, Cod poștal 700179

E-mail: office@apmis.anpm.ro; Tel. 0232/215.497; Fax 0232/214.357

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

- Evaluarea calitativă și cantitativă a materialului lemnos- marcarea de către Direcția Silvică Iași.
- Obținerea de către titularul proiectului a autorizației de exploatare a materialului lemnos.
- Tăierea nukului se va realiza cu respectarea prevederilor Legii pomiculturii nr. 348/2003.

- *alocarea resurselor:* Nu este cazul

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 zona.

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

Lista obiectivelor relevante pentru implementarea PUZ în zona studiată privind protecția mediului respectă următoarele cerințe:

- corespund scopului, respectiv pot fi utilizate ca „repere” pentru proiectul de plan;
- sunt ușor de deosebit de obiectivele și indicatorii de dezvoltare din proiectul de plan, deși este posibil ca unii să poată fi legați de aceștia;
- se adresează nevoilor, preocupărilor și așteptărilor factorilor interesați;
- pot fi revizuite pe măsură ce apar noi date privind situația de bază;
- sunt realiste și pot fi monitorizate în timpul și cu resursele disponibile.

<i>Aspecte de mediu</i>	<i>Obiective relevante de mediu</i>
<i>Aer</i>	Menținerea calității aerului în limitele concentrațiilor maxime admisibile prevăzute în legislația în vigoare.
	Prevenirea/reducerea emisiilor de poluanți în atmosferă generate de activitățile ce se vor desfășura pe amplasament.
	Utilizarea celor mai bune tehnologii existente din punct de vedere economic și ecologic în deciziile investiționale; introducerea criteriilor de eco-eficiență în toate activitățile desfășurate pe amplasament
<i>Șimbări climatice</i>	Implementarea obiectivelor propuse de <i>Strategia națională privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon</i> , prin construcția de imobile eficiente din punct de vedere energetic asigurând în același timp și modernizarea infrastructurii în zonă.
	Limitarea costurilor economice de mediu și sociale pe termen lung ale impactului schimbărilor climatice în România
	Stimularea utilizării mijloacelor de transport în comun
<i>Energie</i>	Îmbunătățirea eficienței energetice și a utilizării resurselor
	Luarea în considerare a <i>standardelor de eficiență energetică</i> pentru clădirile și serviciile propuse; respectarea prevederilor legislației privind performanța energetică a clădirilor



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Calea Chișinăului nr. 43, Cod poștal 700179

E-mail: office@apmis.anpm.ro; Tel. 0232/215.497; Fax 0232/214.357

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

<i>Zgomot</i>	Reducerea zgomotului și vibrațiilor în zonele sensibile.
	Îmbunătățirea infrastructurii de transport poate reduce poluarea prin zgomot și vibrații
<i>Apa</i>	Prevenirea deteriorării corpurilor de apă de suprafață și subterane
	Prevenirea și limitarea aportului de poluanți în apele de suprafață și subterane
	Reducerea consumului de resurse naturale raportat la suprafața construită
	Prevenirea și reducerea poluării solului și subsolului.
<i>Deșeuri</i>	Reducerea la minim a producției de deșeuri
	Susținerea colectării selective a deșeurilor; creșterea gradului de recuperare și reciclare a deșeurilor.
	Gestionarea deșeurilor rezultate din activitățile propuse pe amplasament ca urmare a implementării PUZ cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
<i>Transport</i>	Reducerea volumului traficului de tranzit în zonele sensibile
	Fluidizarea circulației în zonă aferentă PUZ și în municipiul Iași
	Implementarea de măsuri care să vizeze asigurarea dotărilor edilitare și prevenirea poluării aerului, inclusiv a poluării fonice.
	Creșterea gradului de confort a utilizatorilor prin crearea unui fond construit modern, echipat la standardele actuale.
	Revitalizarea zonei studiate prin PUZ prin diversificarea funcțiilor economice, îmbunătățirea dotării și echipării zonei.
<i>Managementul riscurilor de mediu</i>	Creșterea gradului de siguranță în condiții de riscuri naturale.
<i>Sensibilizarea publicului cu privire la aspectele de mediu</i>	Informarea publicului interesat cu privire la proiectul de plan și efectele sale probabile.
	Îmbunătățirea calității planului ca urmare a luării în calcul a observațiilor, propunerilor justificate și a informațiilor oferite de toți factorii interesați.
	Creșterea responsabilității publicului față de mediul înconjurător prin facilitarea accesului la informație și cunoaștere.
	Armonizarea cadrului natural cu cel construit și păstrarea tradițiilor zonei .



Informarea/ consultarea publicului în vederea găsirii unor oportunități de diversificare a beneficiilor pentru comunitatea locală și armonizarea măsurilor conservative cu interesele de dezvoltare.
--

Obiectivele au fost stabilite în concordanță cu prevederile, strategiile relevante PUZ-ului, în vederea:

- *Eficienței economice:* sistemul de dezvoltare a infrastructurii imobiliare și de servicii trebuie să fie eficient din punct de vedere economic, beneficiile înregistrate trebuie să depășească costurile, iar investițiile trebuie să favorizeze echitatea față de cetățenii municipiului Iași.
- *Asigurării condițiilor* pentru crearea unui sistem de servicii eficient, sustenabil, flexibil și sigur.
- *Accesibilității:* implementarea unui sistem de servicii care să permită facilitatea accesului între toate regiunile țării.
- *Reducerii impactului asupra mediului:* dezvoltarea unei infrastructuri moderne de servicii cu luarea în considerare a efectelor asupra mediului, minimizarea impactului asupra calității factorilor de mediu.
- *Sustenabilității:* dezvoltarea cu prioritate de către titularul PUZ a unui sistem de servicii sustenabil, eficient inclusiv din punct de vedere al consumului de energie, care produce mai puține emisii.
- *Securității și siguranței:* investiția în sectorul de servicii determină realizarea unui sistem sigur în condiții de securitate și siguranță.
- *Dezvoltării unei infrastructuri moderne* cu luarea în considerare a efectelor asupra mediului, prin promovarea unui proiect de investiții în sectorul imobiliar și de servicii publice care contribuie la realizarea unui sistem durabil/ eficient, cu prevederea de măsuri de evitare și reducere a efectelor adverse, cum sunt: emisiile de poluanți în atmosferă, poluarea fonică în zonele urbane ori pe rutele cu circulație intensă, poluarea apelor și solului datorată surselor difuze, impactul asupra peisajului și patrimoniului cultural.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan:

Proiectul de plan propune realizarea unei funcțiuni cu impact redus asupra mediului, respectiv realizarea unor construcții cu destinație de birouri, locuințe, apart-hotel, unități comerciale, de servicii, etc. . Pe amplasament se propune realizarea de parcări supraterane în interiorul proprietatii, respectiv subterane.

Utilitățile : apă, energie electrică se asigură prin cooperare cu instalațiile existente în zonă.

Energia termică: se vor utiliza centrale termice individuale. Combustibil utilizat: gaz metan.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:
Nu este cazul

1. 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. Titularul proiectului de plan are obligația respectării condițiilor impuse de autoritățile avizatoare, de studiile întocmite pentru caracterizarea zonei.

e) Marimea și spațialitatea efectelor:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Calea Chișinăului nr. 43, Cod poștal 700179

E-mail: office@apmis.anpm.ro; Tel. 0232/215.497; Fax 0232/214.357

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

Funcțiunea propusă pe amplasament nu are efecte semnificative asupra mediului și asupra sănătății populației din zonă, dacă vor fi respectate condițiile prevăzute în documentația de urbanism și în studiile de fundamentare

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul studiat, în suprafața totală de 7834,00 mp, se află în UTR – LA - Zona de locuit formată din ansambluri noi recent realizate cu locuințe mari și medii (P+10 și P+4).

Conform prevederilor Studiului istoric efectuat de SC ARHISTIL SRL, amplasamentul aferent PUZ se află în zona de protecție de 100 m a următoarelor monumente istorice:

- „Casă”- LMI, Cod IS-II-m-B-03985-str. Păcurari nr.73 (3,60 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casă” - LMI Cod IS-II-m-B-03987, str. Pacurari- nr. 75 (la limita de proprietate).
- „Casa Ermacov”- LMI Cod IS-II-m-B-03988- str.Pacurari, nr. 77 (4,50 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casa Papp”- LMI Cod IS-II-m-B-03990- str. Pacurari, nr. 83 (8,10 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casă”- LMI Cod IS-II-m-B-04064-str. Școalei, nr.6 (53,0 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casă”- LMI Cod IS-II-m-B-03938-str. Manolescu (66,25 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casa Zup Emil”- LMI Cod IS-II-m-B-04056-str. Spiniți, nr.1 Manolescu (99,75 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- Casa Bratu”- LMI Cod IS-II-m-B-03985- str. Pacurari, nr. 74 (90,35 m față de limita de proprietate a terenului studiat).

La o distanță de 76,85 m de amplasamentul studiat se află următoarele monumente istorice din categoria „ansamblu”:

- IS-II-a-B-04063-Ansamblul Bisericii „Sf. Apostol Toma” și „Sf. Ecaterina”, str. Școalei, nr 4.
- IS-II-a-B-04063.02-Casa parohială , str. Școalei, nr.4

Monumente istorice aflate la o distanță mai mare de 100,00 m:

- „Casă”- LMI, Cod IS-II-m-B-03984-str. Păcurari nr.66 (118,90 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casa O. Mayer”- LMI, Cod IS-II-m-B-03981-str. Păcurari nr.51-A (118 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casă”- LMI, Cod IS-II-m-B-03980-str. Păcurari nr.47 (162 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casa Bădărău”- LMI, Cod IS-II-m-B-03983-str. Păcurari nr.58 (177 m față de limita de proprietate a terenului studiat).
- „Casa Verussi”- LMI, Cod IS-II-m-B-03982-str. Păcurari nr.45 (223 m față de limita de proprietate a terenului studiat).

Vecinătăți/ modul de amplasare a construcțiilor propuse

- Nord – Str. Pacurari

Construcțiile propuse se vor amplasa la min. 6,00m față de limita proprietății, învecinată cu construcția monument istoric IS-II-m-B-03987 (amplasată pe limita proprietății), la min. 7,00m față de limita proprietății, învecinată cu construcția monument istoric IS-II-m-B-03985, rezultând astfel o distanță minimă de 10.60 m între construcția propusă și cea monument istoric, respectiv min 38,25m față de axul drumului - str. Pacurari;

- Sud-Vest – Șoseaua Arcu

Construcțiile propuse se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita de proprietate cu fundacul Badarau,



amplasa la min. 7,00 m fata de limita de proprietate cu fostul Fundac Badarau, respectiv la minim 30,75m fata de axul drumului – Șos. Arcu .

- **Nord-Est** – terenuri proprietate privată- locuințe.

Construcțiile propuse se vor amplasa la min. 6,00m fata de limita de proprietate.

- **Sud-Est** – terenuri proprietate privata- locuințe.

Construcțiile propuse se vor amplasa la min. 3,50 m fata de limita de proprietate cu terenul cu identificat cu nr.cad. 1998/1, respectiv la o distanta de minim 5,00 m fata de limita de proprietate cu terenul proprietate Municipiul Iasi .

- **Nord-Vest** – terenuri proprietate privată- locuințe.

Construcțiile propuse se vor amplasa la min. 3,00 m fata de limita de proprietate, respectiv la min 7.50 m fata constructia monument istoric IS-II-m-B-03988.

- *Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:* Nu este cazul
- *Folosirea terenului in mod intensiv:* Nu este cazul

- g) *Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:* Nu este cazul, daca vor fi respectate prevederile din memoriul de prezentare aferent PUZ

3. Condițiile de realizare a funcțiunii propuse prin PUZ

- 3.1 Respectarea întocmai a prevederilor documentației tehnice aferente proiectului PUZ- *Construire ansamblu mixt-used (locuințe colective, apart-hotel, comerț, servicii, birouri, etc.)*” propus a fi implementat în municipiul Iași, str. Păcurari,nr. 71, 73-75 Bis, județul Iași si a avizelor emise de autoritățile avizatoare;
- 3.2 Se va acorda o atenție deosebită controlului regimului apei subterane, pe toată perioada de exploatare a imobilului proiectat, proiectării și execuției sprijinirilor de maluri, precum si proiectării și realizării masurilor de monitorizare a excavatiei si a celor necesare pentru siguranta constructiilor de orice fel aflate in zona de influență a lucrărilor la construcția imobilului
- 3.3 Orice intervenție în zona sistemului de drenaj Copou- Păcurari Vest, se va face în așa fel încât să nu fie perturbat sistemul de drenaj existent.
- 3.4 Numărul locurilor de parcare amenajate în incinta parcelei va respecta prevederile legale in vigoare.
- 3.5 Amenajarea pe amplasament a unei zone pentru colectarea selectivă a deșeurilor provenite din activitatile ce se vor desfasura pe amplasament.

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

DIRECTOR EXECUTIV,



Jr. Gheorghe TĂTARU

p.SEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZATII,

ing. Irina Ana SIMIONESCU



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Calea Chișinăului nr. 43, Cod poștal 700179

E-mail: office@apmis.anpm.ro; Tel. 0232/215.497; Fax 0232/214.357

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