



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

3145/14.06.2022

Decizia etapei de încadrare
Nr. 29 din 14.06.2022

Pentru „PUZ-Construire locuințe colective și împrejmuire” în sat Holboca,
comuna Holboca, str. Calea Tomești nr. 5, C.F. 63715, jud. Iași

Ca urmare a :

Solicitării de emitere a avizului de mediu adresate NISTOR CORNELIU ȘI NISTOR ȘTEFĂNICA cu domiciliul în municipiul Iași, bld. Țuțora nr. 9, bl. G3, et. 4, ap. 30, jud. Iași pentru proiectul de plan urbanistic zonal „PUZ-Construire locuințe colective și împrejmuire” în sat Holboca, comuna Holboca, str. Calea Tomești nr. 5, C.F. 63715, jud. Iași și analizei documentației înregistrate la APM Iași cu nr. 8884/12.08.2021 și a completărilor înregistrate cu nr. 5759/12.05.2022;

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 19.05.2022, a luat decizia etapei de încadrare conform căreia proiectul de plan urbanistic zonal „PUZ-Construire locuințe colective și împrejmuire” în sat Holboca, comuna Holboca, str. Calea Tomești nr. 5, C.F. 63715, jud. 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.

Motivul 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:

Amplasament: zona studiată prin PUZ este situată în intravilanul comunei Holboca, str. Calea Tomești nr. 5, NC/CF 63715, județul Iași. Terenul aferent PUZ are o suprafață totală de 21063,00 mp din acte și 21748,00 mp- măsurat, se află în proprietatea privată a dlui NISTOR CORNELIU și a dnei NISTOR ȘTEFĂNICA – Contract de vânzare-cumpărare - Încheiere de autentificare nr. 2259/29.05.2003 -BNP Bădărău.

În prezent pe amplasamentul studiat există 17 construcții cu regim de înălțime parter, nefuncționale, unele în stare avansată de degradare (casa poartă, casă pompe, magazii materiale, bazine betonate, heleșteu, anexe edilitare, intrare beci, etc).

Amplasamentul are acces direct pe partea vestică din str. Calea Tomești (DJ 248 D). Strada Calea Tomești are nevoie de redimensionare, asfaltare și de realizarea de trotuare dimensionate conform normativelor în vigoare.

Scopul Planului Urbanistic Zonal:

- Schimbarea funcțiunii zonei studiate: din U.T.R. 6- Zona agro-industrială –conform PUG Holboca aprobat prin HCL nr. 94/2009- în zonă cu funcțiuni rezidențiale – LBZonă locuințe colective.
- Elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit din zonă asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Str. Calea Chișinăului nr.43, Iași, Cod 700179

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

Pagina 1 din 4

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

Planul urbanistic zonal propune construirea unui ansamblu rezidențial alcătuit dintr-un număr de 10 imobile de locuințe colective cu regimul maxim de înălțime S+D+P+3E+EtH ;

Amplasamentul este situat într-o zonă care a avut folosință industrială.

Distanțele de la limita zonei construibile până la limitele de proprietate vecine :

▪ Nord - Teren proprietate privată, nr. cad 61563,735,- clădiri cu funcțiuni agro-industriale – distanțele de la limitele de proprietate până la clădirile învecinate sunt variabile; 0,00-5,00 m; nr. cad. 61564 – liber de construcții.

▪ Est - Teren proprietate privată, nr. cad. 62508, 61698-teren liber de construcții;

▪ Sud - Teren proprietate privată, nr. cad. 62508, teren neconstruit, distanța minimă până la calea ferată din 40,00 m.

▪ Vest- Str. Calea Tomești (DJ 248 D)-minim 12 m față de axul DJ 248D- conform prevederilor Acordului prealabil nr. 122/06.09.2021 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI-DJADP IAȘI.

În conformitate cu investigațiile preliminare privind calitatea solului în zona studiată, incluse în „completările la memoriul de prezentare” înregistrat la APM Iași cu nr. 5759/12.05.2022, se concluzionează că terenul poate fi utilizat cu folosință sensibilă – pentru realizarea de dezvoltări rezidențiale.

Bilanț teritorial total propus:

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții – locuințe colective	10874,0	50,0%
Circulații - accese, parcare, alei/ trotuare	4349,6	20,0%
Spații verzi amenajate la sol- inierbate, plantate	6524,4	30,0%
TOTAL suprafata studiat prin P.U.Z.	21748,00	100%

Regimul de înălțime propus: S+D+P+3E+EtH

Asigurarea locurilor de parcare:

- Locurile de parcare vor fi realizate în interiorul proprietății, în afara domeniului public.
- Necesarul locurilor de parcare a fost calculat pentru o capacitate proiectată a imobilelor propuse a se realiza pe amplasament.

Necesarul estimativ de locuri de parcare-300 locuri de parcare, din care:

- 180 locuri de parcare supraterane
- 120 locuri de parcare subterane

Numarul definitiv al locurilor de parcare pentru investiția propusă va fi stabilit în etapa de autorizare a construirii.

Modul de amenajare al spațiilor verzi

Vegetația folosită la nivelul solului se recomandă a fi de tip vegetație extensivă- vegetație naturală aplicată- cu sarcini reduse pe suprafață și cu nevoi de îngrijire minime, dar cu absorbție mare a pulberilor de praf.

- 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:*

Conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 95/11.03.2021 emis de Primăria Comunei Holboca, Județul Iași:

▪ Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG al comunei Holboca aprobat prin HCL Holboca nr. 94/2009: UTR 6- Zona agro-industrială (zonă alcătuită din terenuri pe care se desfășoară activități agricole și industriale situate în cadrul localității).

▪ Folosința actuală : teren construit și neconstruit.

▪ Categoria de folosință: curți-construcții

Proiectul de plan propune realizarea unor imobile cu funcțiunea: locuințe colective. Amenajarea urbanistică propusă este o dezvoltare firească a intravilanului și urmează tendințele de expansiune urbanistică.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Str. Calea Chișinăului nr.43, Iași, Cod 700179

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

Pagina 2 din 4

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

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

Proiectul de plan creează cadrul pentru dezvoltarea unui proiect de realizare a unor imobile cu funcțiunea: locuințe colective și nu este relevant din perspectiva dezvoltării durabile;

d) *Problemele de mediu relevante pentru plan:*

Zona este complet echipată din punct de vedere utilitar. Proiectul de plan prevede racordarea la rețelele de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor impuse în avizele obținute de la autoritățile avizatoare:

• **ALIMENTAREA CU APĂ**

Sunt necesare lucrări de extindere a capacității instalațiilor de: alimentare cu apă la sursă, aducțiune, sau dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă. Sunt necesare, de asemenea, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică de distribuție existentă în zonă.

• **CANALIZARE**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publică de canalizare S.C. Apavital S.A., prin extinderea și racordarea la rețea (pe cheltuiala beneficiarului).

• **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va realiza prin brânșamente la rețeaua existentă în zonă.

• **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

Încălzirea și prepararea apei calde se vor face prin centrala termică pe gaz. Alimentarea cu energie termică a clădirii propuse se va realiza cu centrală termică pe bază de combustibil gazos, cu randament de 90%, cu ardere completă și emisie de noxe scăzută. Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei - anexa 2, pct.4

• Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor și de pe suprafețele sistematizate vor fi canalizate de un sistem centralizat de colectare a apelor pluviale către un separator de hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent, cu evacuare finală într-un bazin/rezervor subteran. Apele pluviale stocate în bazinul subteran prevăzut pot fi utilizate la udarea spațiilor verzi, doar în condițiile respectării prevederilor art. 16, al d2) din Legea apelor.

• 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, funcțiunea propusă nu prezintă risc pentru mediu;

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 cu condiția respectării prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Conform solicitării din C.U. nr. 95/11.03.2021, titularul are obligația solicitării, obținerii și respectării avizului DSP cu privire la conformarea cu prevederile Ord. MS nr. 119- NORMA din 4 februarie 2014 de igienă și sanatare publica privind mediul de viata al populatiei. Toate petițiile/reclamațiile referitoare la nerespectarea Ord. MS nr. 119- NORMA din 4 februarie 2014 vor fi soluționate de direcțiile județene de sănătate publică aflate în subordinea Ministerului Sănătății.

e) *Mărimea și spațialitatea efectelor:*

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Str. Calea Chișinăului nr.43, Iași, Cod 700179

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

Pagina 3 din 4

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

- 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

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

3.1 Respectarea întocmai a prevederilor documentației tehnice aferente proiectului de plan - "PUZ- Construire locuințe colective și împrejurimi" în sat Holboca, comuna Holboca, str. Calea Tomești nr. 5, C.F. 63715, jud. Iași și a avizelor emise de autoritățile avizatoare;

3.2 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.

3.3 Respectarea limitelor impuse prin NTPA 002 pentru apele uzate igienico sanitare. Sistematizarea terenului se va face astfel încât prin realizarea lucrărilor propuse pe amplasament să nu fie afectată sau stânjenită scurgerea liberă a apelor pluviale, cauzând astfel deficiențe în exploatarea corespunzătoare a obiectivului sau a proprietăților aflate în vecinătate.

3.4 Amenajarea pe amplasament a unei zone pentru colectarea selectivă a deșeurilor provenite din activitatea desfășurată pe amplasament.

3.5 Se va respecta întocmai funcțiunea propusă prin proiectul de Plan Urbanistic Zonal prezentat;

3.6 Se vor respecta întocmai limitele suprafețelor construibile și aliniamentele stabilite prin proiectul de Plan Urbanistic Zonal prezentat și distanțele impuse de legislația în vigoare cu privire la respectarea zonelor de protecție pentru zonele protejate;

3.7 Conform solicitării din C.U. nr. 95/11.03.2021, titularul are obligația solicitării, obținerii și respectării avizului DSP cu privire la conformarea cu prevederile Ord. MS nr. 119- NORMA din 4 februarie 2014 de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației. Toate petițiile/reclamațiile referitoare la nerespectarea Ord. MS nr. 119- NORMA din 4 februarie 2014 vor fi soluționate de direcțiile județene de sănătate publică aflate în subordinea Ministerului Sănătății.

3.8 Respectarea Condițiilor impuse prin Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației nr. 24/14.09.2021, realizat de SC SANIMPACT SRL;

3.9 Amenajarea și întreținerea de către titularul proiectului de plan a spațiului verde dintre construcții 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 și prevederea de arbori cu coroană pentru protecția parcajelor. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil, în baza unor studii de amenajare peisagistică.

3.10 Amplasarea, proiectarea și realizarea construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor/condițiilor din studiul geotehnic.

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**



**ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZAȚII,**

ing. Irina Ana **SIMIONESCU**

(Handwritten signature of Irina Ana Simionescu)

ÎNTOCMIT,

ing. **Cristina Dascălu**

(Handwritten signature of Cristina Dascălu)



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Str. Calea Chișinăului nr.43, Iași, Cod 700179

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

Pagina 4 din 4

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