



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI

Decizia etapei de încadrare
Nr. 6 din 28.07.2022

3990/28.07.2022

Pentru „PUZ- ” Imobil pentru servicii de interes general (Horeca, loisir, servicii, comerț)” amplasat în municipiul Iași, b-dul. C.A. ROSETTI nr. 350, înscris în CF nr. 135527, județul Iași

Ca urmare a :

Solicitării de emitere a avizului de mediu adresate S.C. A&S DEVELOPMENT S.R.L. prin PADURARIU MIREL-ANDREI cu sediul în municipiul Iași, str. Prof. Ion Inculeț nr. 18, bl. 680, sc. C, et. 3, ap. 14, jud. Iași pentru proiectul de plan urbanistic zonal „PUZ Imobil pentru servicii de interes general (Horeca, loisir, servicii, comerț)” amplasat în municipiul Iași, b-dul. C.A. ROSETTI nr. 350, înscris în CF nr. 135527, județul Iași și analizei documentației înregistrate la APM Iași cu nr. 4709/18.04.2022 și a completărilor înregistrate cu nr. 6953/07.06.2022, 13.07.2022;

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 16.06.2022, a luat decizia etapei de încadrare conform căreia proiectul de plan urbanistic zonal „PUZ Imobil pentru servicii de interes general (Horeca, loisir, servicii, comerț)” amplasat în municipiul Iași, b-dul. C.A. ROSETTI nr. 350, înscris în CF nr. 135527, 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:

I. 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:

Beneficiarul investiției: **S.C. A&S DEVELOPMENT S.R.L. prin PADURARIU MIREL-ANDREI**, intenționează să reglementeze construirea pe un teren în suprafața totală de **4200,00 mp**, situat în Municipiul Iași, B-dul C. A. Rosetti nr. 350, a următoarelor funcțiuni:

- **Construcții de turism** - locuire temporară în dotări de tip hotelier sau similar, inclusive serviciile complementare acestora, restaurant, agenții de turism;
- **Sali de evenimente;**
- **Servicii sociale, colective și personale;**
- Sedii companii și firme, inclusiv reprezentante companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare sau consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Spații de birouri și funcțiuni complementare, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare);
- **Loisir** și sport în spații acoperite și descoperite;
- **Comert** - spații comerciale și funcțiuni complementare acestora;
- Locuire permanentă în locuințe colective;
- Activități culturale, de învățământ sau de sănătate cu caracter ambulatoriu;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale sau carosabile acoperite;



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 5

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

- o Spații plantate, scuaruri sau grădini, inclusiv grădini de fatadă;
- o Instalații și dotări necesare funcțiilor, inclusiv mobilier urban

Conform PUG aprobat cu HCL 163 din 09.08.1999, terenul se află situat în UTR P3 – Spații plantate pentru loisir (cap IV subzona D2a – Zona de loisir Cîric).

În această zonă este permisă construirea dorită doar prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform adresei Municipiului Iași nr. 53677/17.05.2022: „printr-o eroare materială terenul proprietate privată, număr cadastral 135527, cu titlu de proprietate din anul 2011, deci anterior realizării Registrului Spațiilor Verzi, a fost înregistrat ca teren liber neproductiv, această categorie nefiind încadrată în Legea 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, astfel că la actualizarea Registrului Spațiilor Verzi, terenul aflat în proprietate privată, având număr cadastral 135527, va fi scos din registru.”

Suprafața studiată se învecinează:

- la Nord-Est - UAT Popricani și DE2939/1;
- la Nord-Vest – domeniu public administrat de Ocolul Silvic;
- la Sud-Vest - B-dul C.A. Rosetti;
- la Sud-Est – cale de acces – DE2939/1.

În acest moment legătura amplasamentului cu zonele principale ale Municipiului Iași se realizează prin intermediul bulevardului C.A. Rosetti. Accesul auto pe amplasament se va realiza dinspre DE 2939/1.

Pentru a asigura o mai bună circulație a autovehiculelor și realizarea unui acces facil pe amplasament se propune realizarea unor racordări la drumurile și străzile existente în zonă, astfel încât autovehiculele să intre și să iasă în trafic mai ușor.

Conform certificatului de urbanism nr. 2816/24.11.2021, folosința actuală a terenului este: teren neconstruit /categoria de folosință: pășune.

Bilanț teritorial total propus:

• Bilanț teritorial existent	Suprafața (mp)	% din total
Terenuri ocupate cu construcții	0,00 mp	0,00 %
Terenuri libere în intravilan	4 200,00 mp	100,00 %
Total teren studiat prin PUZ	4 200,00 mp	100,00 %
• Bilanț teritorial propus – UTR 1	Suprafața (mp)	% din total
Terenuri ocupate cu construcții	1680,00 mp	40,00 %
Circulații pietonale, circulații auto, platforme	1470,00 mp	35,00 %
Suprafața pentru completarea trotuarului și a străzii	12,75 mp	0,30 %
Spații verzi	1050,00 mp	25,00 %
Total teren UTR 1 studiat prin PUZ	4 200,00 mp	100,00 %

- Regim de înălțime: Înălțimea la streșină sau atic, a clădirilor va fi de:

o $2S+D+P+12 E - H$ maxim = 50,00 m la streșină sau atic măsurat în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită:

Asigurarea locurilor de parcare:

o Parcarea va fi amenajată la nivelurile subterane și la suprafața terenului, conform normativelor în vigoare de proiectare a parcarilor. Locurile de parcare vor fi calculate la faza DTAC conform HCL 425/2007, în afara domeniului public, dimensionate corespunzător pentru a deservi activitățile propuse. Se admit și parcări în sistem automatizat multiparking. Astfel vor fi prevăzute:

- o 1 loc de parcare la 100 mp / ADC pentru comerț + 1 loc de parcare la 5 angajați;
- o 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare pentru turism + 1 loc de parcare la 2 angajați + 1 loc de parcare pentru autocar.
- o Nr. locuri de parcare aprox. 98 locuri..
- alocarea resurselor: nu este cazul.



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 5

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

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. 2816/24.11.2021 emis de Primăria Municipiului Iași, Județul Iași:

▪ Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat cu HCL 163 din 09.08.1999, terenul se află situat în UTR P3 – Spații plantate pentru loisir (cap IV subzona D2a – Zona de loisir Cîric).

▪ Folosința actuală : teren neconstruit.

▪ Categoria de folosință: pășune

Proiectul de plan propune realizarea unor imobile cu funcțiunea: Imobil pentru servicii de interes general (Horeca, loisir, servicii, comerț). Amenajarea urbanistică propusă este o dezvoltare firească a intravilanului și urmează tendințele de expansiune urbanistică.

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 unui imobil cu funcțiunea: Horeca, loisir, servicii, comerț 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:

• Alimentare cu apă a imobilelor se poate realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă FONTĂ De 600mm existentă în intersecția bld. C.A. Rosetti cu str. Eternitate și str. Cucu, municipiul Iași, județul Iași, prin extinderea acesteia;

• Canalizare. Deversarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua publică de canalizare / caseta BETON De 2250/3450mm existentă în bld. C.A. Rosetti, municipiul Iași, județul Iași, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare;

• *Evacuarea apelor pluviale*

Apele pluviale vor fi evacuate în rigole, trecute prin separator de hidrocarburi și nămoluri, după care sunt evacuate în receptor natural (cursul de apă necodificat Cuza Vodă, afluent de stânga al râului Căcaina) cu subtraversarea drumului E85. Traseul conductei de evacuare a apelor pluviale în receptorul natural va traversa fondul forestier național administrat de UP I Copou ua 22NN, urmând a se face demersurile necesare pentru obținerea acceptului deținătorului terenului RNP ROMSILVA-Direcția Silvică Iași-Ocolul Silvic Iași. Soluția finală de evacuare a apelor pluviale va fi analizată la etapele următoare ale proiectului. Apele pluviale nu sunt acceptate în rețeaua publică de canalizare, conform Avizului APAVITAL.

• **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

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

• **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

Alimentarea cu căldură

Agentul termic va fi asigurat cu centrale termice murale pe bază de gaz metan. La fazele următoare ale proiectului se vor analiza soluții alternative de asigurare a agentului termic, astfel:

- Utilizarea unor surse alternative de energie termică: panouri solare, pompe de căldură etc.
- Utilizarea unei singure centrale termice pentru întreaga investiție
- Utilizarea de centrale termice pentru fiecare încăpere în parte.

În funcție de analiza tehnico-economică, se va alege varianta optimă.

• Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor propuse se poate realiza prin brânșare la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă în Bld. C. A. Rosetti.

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



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 5

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

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. 2816/24.11.2021, 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 sanatate 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 (spații cazare, restaurante, etc), 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

g) *Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:* 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 Imobil pentru servicii de interes general (Horeca, loisir, servicii, comerț)” amplasat în municipiul Iași, b-dul. C.A. ROSETTI nr. 350, înscris în CF nr. 135527, județul 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. 2816/24.11.2021, 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 si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Toate petițiile/reclamațiile referitoare la nerespectarea Ord. MS nr. 119- NORMA din 4 februarie 2014 vor



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 5

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

fi soluționate de direcțiile județene de sănătate publică aflate în subordinea Ministerului Sănătății.

3.8 Respectarea avizelor : avizul de gospodărire a apelor nr. 45/11.07.2022 emis de ANAR ABA PRUT BĂRLAD, avizul nr. 12987/25.05.2022 emis de Garda Forestieră Suceava, avizul nr. 4530/05.05.2022 emis de RNP ROMSILVA;

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.

3.11 La solicitarea acordului de mediu pentru investiția aferentă PUZ-„Imobil pentru servicii de interes general (Horeca, loisir, servicii, comerț)” amplasat în municipiul Iași, b-dul. C.A. ROSETTI nr. 350, înscris în CF nr. 135527, județul Iași, titularul S.C. A&S DEVELOPMENT S.R.L. prin PADURARIU MIREL-ANDREI, va prezenta la APM Iași dovada îndreptării erorii materiale la care se face referire în adresa Primăriei Municipiului Iași nr. 53677/17.05.2022, respectiv dovada scoaterii din Registrul Spațiilor Verzi a terenului amplasat în municipiul Iași, b-dul. C.A. ROSETTI nr. 350, înscris în CF nr. 135527, județul Iași

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



ÎNTOCMIT,
ing. 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 5 din 5

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