



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

Nr. 1062 / 28.02.2023

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

Pentru proiectul de - „Elaborare PUZ+ RLU - in vederea construirii de locuinte colective, comerț, servicii și funcțiuni asociate, stație de carburanți, spalatorie auto, parcuri etajate, racord utilitati și modificare PUZ aprobat cu HCL 78 din 13.06.2016 ”,

propus a fi amplasat în comuna Ciurea, satul Lunca Cetățuiei, strada Moldovei, N.C.- 63682, 71385, 71384, 71383, 71382, 71381, 70225, 70360, 70361, 70221, 70222, 70223, 70224, 68517, 69133, 69134, 69137, 69138, 69158, 69159, 68916, 68917, 68882, 68883, 68960, 68961, 68412, 68413, 68414, 68415, 68417, 68418, 68420, 68422, 68423, 68425, 68427, 68428, 68429, 68431, 68433, 68434, 68436, 68438, 69130, 69129, 68888, 68887, 68785, 67807, 67804, județul Iași

Nr. 10 din 28.02.2023

Ca urmare a:

Solicitării de emitere a avizului de mediu adresate de S.C. CAT CONSTRUCT GRUP S.R.L. pentru “ Elaborare PUZ+ RLU - in vederea construirii de locuinte colective, comerț, servicii și funcțiuni asociate, stație de carburanți, spalatorie auto, parcuri etajate, racord utilitati și modificare PUZ aprobat cu HCL 78 din 13.06.2016 ” propus a fi amplasat în comuna Ciurea, satul Lunca Cetățuiei, strada Moldovei, N.C.- 63682, 71385, 71384, 71383, 71382, 71381, 70225, 70360, 70361, 70221, 70222, 70223, 70224, 68517, 69133, 69134, 69137, 69138, 69158, 69159, 68916, 68917, 68882, 68883, 68960, 68961, 68412, 68413, 68414, 68415, 68417, 68418, 68420, 68422, 68423, 68425, 68427, 68428, 68429, 68431, 68433, 68434, 68436, 68438, 69130, 69129, 68888, 68887, 68785, 67807, 67804, județul Iași și analizei documentației înregistrate la APM Iași cu nr. 5612/09.05.2022 și a completărilor cu nr. 14041/ 16.12.2022;

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 19.01.2023, a luat decizia etapei de încadrare conform căreia Proiectul de Plan Urbanistic Zonal “ *Elaborare PUZ+ RLU - in vederea construirii de locuinte colective, comerț, servicii și funcțiuni asociate, stație de carburanți, spalatorie auto, parcuri etajate, racord utilitati și modificare PUZ aprobat cu HCL 78 din 13.06.2016*” propus a fi amplasat în comuna Ciurea, satul Lunca Cetățuiei, strada Moldovei, județul Iași, poate avea efecte semnificative asupra mediului și necesită evaluare 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:

Zona luată în studiu are o suprafață totală de 87 062,00 mp și este amplasată în comuna Ciurea, satul Lunca Cetățuiei, strada Moldovei, județul Iași.

Proiectul de plan propune stabilirea unor reglementări privind modul de ocupare și utilizarea terenului în scopul amplasării unui ansamblu de locuinte colective și funcțiuni complementare.

Se dorește realizarea unui ansamblu de locuințe colective, spații comerciale, birouri și servicii, o zona de servicii de tip benzinărie, spalatorie auto și funcțiuni asociate, precum și modificarea unei documentații PUZ aprobate anterior, județul Iași.



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; Pagină web: apmis.anpm.ro

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



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



Pentru amplasarea investitiei se propune încadrarea terenului în trei UTR-uri: UTR M1(78.800mp, UTR S1 (2402mp) și UTR S2 (5860mp). Suprafata totala a terenului este de 87062 mp.

- Pentru **UTR M1** se dorește modificarea indicatorilor urbanistici aprobați prin PUZ aprobat cu HCL 78/2016. Funcțiunea rămâne cea de locuințe colective înalte și funcțiuni mixte. Regimul de înălțime va fi de S+D+P+10E+Eth (cu înălțimea maxima de 40.00m la streasina/cornisa de la CTN), regim de aliniere 5.0m pe toate laturile.

Valorile de ocupare a terenului - **POT vor fi de maxim 50,0 %;**

Valoare coeficientului de utilizare teren - **CUT va fi maxim 1,2 ADC/ mp teren;**

- Pentru **UTR S1** se dorește stabilirea indicatorilor urbanistici și se propune funcțiunea de servicii și funcțiuni mixte (benzinarie auto, spalatorie auto, spații comerciale și servicii).

Regimul de înălțime va fi de P+1E (cu înălțimea maxima de 8.00 m la streasina/cornisa de la CTN), regim de aliniere 5.0 m pe laturile de est și vest și 3.0m pe laturile de nord și sud.

Valorile de ocupare a terenului - **POT vor fi de maxim 50,0 %;**

Valoare coeficientului de utilizare teren - **CUT va fi maxim 1,0 ADC/ mp teren;**

-Pentru **UTR S2** se dorește stabilirea indicatorilor urbanistici și se propune funcțiunea de servicii și funcțiuni mixte (benzinarie auto, spalatorie auto, spații comerciale și servicii).

Regimul de înălțime va fi de P+1E (cu înălțimea maxima de 8.00 m la streasina/cornisa de la CTN), regim de aliniere 5.0 m pe laturile de est și vest și 3.0 m pe laturile de nord și sud.

Valorile de ocupare a terenului - **POT vor fi de maxim 50,0 %;**

Valoare coeficientului de utilizare teren - **CUT va fi maxim 1,0 ADC/ mp teren;**

*Vecinătăți ale zonei UTR-ului M1 sunt:*

- Nord, Nechifor Al. Elisabeta, teren liber de constructii;
- Est, cale de acces si teren proprietate SC Mega Auto SRL, teren liber de constructii;
- Sud, teren identificat cu NC 60575, teren liber de constructii;
- Vest, paraul Nicolina, nu exista constructii la mai puțin de 25.0 m fata de limita de proprietate.

*Vecinătăți ale zonei UTR-ului S1 sunt:*

- Nord, teren identificat cu NC 71416, pe amplasament exista o locuinta individuala situata la 6.0m fata de limita de proprietate si 12.0m fata de regimul de aliniere propus;
- Est, paraul Nicolina, nu exista constructii la mai puțin de 25.0 m fata de limita de proprietate;
- Sud, teren identificat cu NC 67808 si NC 67805, cea mai apropiata constructie este o locuinta individuala situata la 14.0m fata de limita de proprietate si 20.0 m fata de regimul de aliniere propus;
- Vest, DJ0248, nu exista constructii la mai puțin de 25.0m fata de limita de proprietate;

*Vecinătăți ale zonei UTR-ului S2 sunt:*

- Nord, teren proprietate privata, pe amplasament exista cladire cu functiunea de birouri si servicii(spatii de agrement si sport) situata la 4.0m fata de limita de proprietate si 7.0m fata de regimul de aliniere propus;
- Est, paraul Nicolina, nu exista constructii la mai puțin de 25.0 m fata de limita de proprietate;
- Sud, teren proprietate privata, nu exista constructii la mai puțin de 25.0m fata de limita de proprietate.
- Vest, DJ0248, nu exista constructii la mai puțin de 25.0 m fata de limita de proprietate.

**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](mailto:office@apmis.anpm.ro); Pagină web: [apmis.anpm.ro](http://apmis.anpm.ro)

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



*Zona studiată se afla situată în partea de nord-est a satului Lunca Cetatuii, legătura cu DJ 248 se face direct pentru două din UTR-uri (S1 și S2) și indirect pentru UTR M1, prin intermediul strazii Moldovei.*

Nr. crt.	Zonare funcțională	EXISTENT	
		Suprafață (mp)	% din suprafață totală
1	Suprafața construită	6094,34	7
2	Suprafața circulației auto și parcaje	26118,6	30
3	Suprafața trotuare	8724,0	27,2
4	Suprafața spații verzi amenajate	11318,06	13
5	Teren cedat pentru zona de protecție	0	0
6	Teren cedat pentru cai de acces	0	0
7	<b>Total teren zona studiată</b>	<b>87062,0</b>	<b>100</b>

Proiectul de plan propune în zona studiată 3 U.T.R.-uri:

Nr. crt.	Zonare funcțională	UTR M1		UTR S1		UTR S2	
		Suprafață (mp)	% din suprafață totală	Suprafață (mp)	% din suprafață totală	Suprafață (mp)	% din suprafață totală
1	Suprafața construită	35633,4	45,2	808,3	33,7	2856,1	48,9
2	Suprafața circulației auto și parcaje	19700,0	25	720,6	30,0	1758,0	30,0
3	Suprafața trotuare	7880,0	10	240,2	10,0	586,0	10,0
4	Suprafața spații verzi amenajate	11820,0	15	240,2	10,0	586,0	10,0
5	Teren cedat pentru zona de protecție	3766,6	4,8	392,7	16,4	63,9	1,1
6	Teren cedat pentru cai de acces	0	0	0	0	0	0
7	<b>Total teren zona studiată</b>	<b>78800,0</b>	<b>100</b>	<b>2402,0</b>	<b>100</b>	<b>5860,0</b>	<b>100</b>

c) - alocarea resurselor: În implementarea proiectului plan pot fi utilizate resurse din zonă: ex: agregate minerale, apa.

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

Proiectul de plan poate influența în mod semnificativ, prin funcțiunea propusă, proiecte/activități existente/ propuse a fi realizate în zona, cât și calitatea aerului prin suplimentarea numărului de mașini ce vor deservi proiectul propus prin PUZ.

Pentru propunerea de mobilare urbana prezentată de PUZ, se prevede realizarea de locuri de parcare distribuite astfel:

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

1. Pentru spațiile comerciale de la parter și mezanin, se vor asigura un număr de 50 de locuri de parcare;
2. Necesarul total de locuri de parcare pentru UTR M1 este de 1130 locuri, care sunt asigurate astfel:
  - 330 locuri de parcare pe platforma betonată existentă în jurul clădirilor de pe parcela de 41.000 mp
  - 240 locuri de parcare la cota terenului pe restul UTR-ului;
  - 560 locuri în clădirea pentru parcare propusă, pe trei niveluri (subsol, demisol și parter);
3. Necesarul total de locuri de parcare pentru UTR S1:

Pentru funcțiunea de benzinărie, se propune un număr de 12 locuri de parcare, plus 4 locuri la cele 4 pompe, în total 16 locuri.
4. Necesarul total de locuri de parcare pentru UTR S2:

Pentru funcțiunea de benzinărie, se propune un număr de 12 locuri de parcare, plus 4 locuri la cele 4 pompe, în total 16 locuri.  
Pentru funcțiunea de spalatorie auto se propune un număr de 12 locuri de parcare, respective 3 locuri /boxa de spalare.

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

Este necesară continuarea studierii posibilității integrării în proiectul de plan a considerentelor de mediu din perspectiva dezvoltării durabile ;

*d) Problemele de mediu relevante pentru plan:*

Protecția calității apelor : Zona dispune de instalații de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat, proiectul de plan prevede racordarea la rețelele de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor impuse în avizele obținute de la autoritățile avizatoare.

Protecția atmosferei: Emisii de poluanți specifici provenite din sursele staționare dirijate: Centrale termice; Poluanți specifici: pulberi, monoxid de carbon; oxizi de azot; oxizi de sulf.

Emisii rezultate din surse mobile: poluanți specifici rezultați din arderea gazelor de eșapament la autovehicule - operații de transport și manevră.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nivelul de zgomot care se va înregistra la limita incintei obiectivului în perioada organizării de șantier poate influența desfășurarea unor activități rezidențiale în zonă.

Protecția calității solului și subsolului: Surse potențiale de poluare a solului: depozitarea materiilor prime, a materialelor utilizate în procesul tehnologic, depozitarea deșeurilor, scurgerile accidentale de combustibili, etc.;

Riscul de accident, tinându-se seama în special de substanțele și tehnologiile utilizate:

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

*a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Se va studia în cadrul raportului de mediu;

*b) Natura cumulativă a efectelor:*

Se va studia în cadrul raportului de mediu. Se va realiza predicția privind impactul potențial, respectiv:

- impactul proiectului de plan în sine;
- impactul cumulativ al acestuia cu alte proiecte/activități din zonă.

*c) Natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul;



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



- d) *Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:*  
Se va studia în cadrul raportului de mediu.
- e) *Mărimea și spațialitatea efectelor:*  
Se va studia în cadrul raportului de mediu;
- f) *Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat, dată de:*
- *Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:*  
Se va studia în cadrul raportului de mediu;
  - *Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:*  
Se va studia în cadrul raportului de mediu;
  - *Folosirea terenului în mod intensiv:*  
Lucrările și activitățile propuse prin plan sunt cu caracter permanent În zona aferentă PUZ, terenul va fi utilizat conform indicatorilor urbanistici aprobați.
- g) *Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:*  
Nu este cazul;

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. 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](mailto:office@apmis.anpm.ro); Pagină web: [apmis.anpm.ro](http://apmis.anpm.ro)

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