



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Decizia Etapei de Încadrare

Nr. /

PROIECT AFISAT IN DATA DE 26.02.2024

Ca urmare a notificării adresate de către **ARCER REZIDENȚIAL SMH S.R.L.**, prin **Stanciu Robert-Florin**, cu domiciliul în județul Calarasi, comuna Frumusani, strada Bucuresti, nr. 475, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Călărași cu nr. 4403 din data de 05.04.2023, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 - privind protecția mediului și a Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 - privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, **Agenția pentru Protecția Mediului Călărași** decide ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.02.2024, că planul **„P.U.Z. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL” amplasat în județul Calarasi, comuna Manastirea, satul Manastirea, soseaua Oltenitei, nr. 27, nr. cadastral 32368, se supune procedurii de adoptare fără Aviz de Mediu și nu necesită evaluare de mediu**, conform prevederilor H.G. nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

1. Scopul prezentei documentații:

Obiectul prezentului P.U.Z. este modificarea indicatorilor urbanistici și schimbarea destinației terenului în suprafață de 1619 mp, situat în intravilanul comunei Mânăstirea.

Prezenta documentația are la baza Certificatul de Urbanism nr. 12 din 07.03.2023 - emis de către Primăria Comunei Mânăstirea.

Prezentul P.U.Z. își propune să stabilească următoarele obiectivele:

- stabilirea edificabilului în cadrul terenului studiat și retragerile față de limitele de proprietate;
- modificarea zonificării existente;
- coordonarea cu P.U.G. și R.L.U aferent al Comunei Manastirea;
- vor fi acceptate construcții în conformitate cu legislația în vigoare și a Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- determinarea reglementărilor urbanistice specifice, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, stabilirea căilor de acces, stabilirea zonelor protejate;

- determinarea regimului tehnic al terenurilor;
- organizarea acceselor în interiorul amplasamentului - rețeaua de drumuri proiectată va fi corelată cu cea existentă și cu cea proiectată de alți investitori din zonă astfel încât să se rezolve favorabil accesele în zonă;
- se vor adopta soluții de echipare tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, termică, etc), cu respectarea normelor legale;
- reglementări specifice detaliate, permisiuni și restricții incluse în RLU aferent P.U.Z.;
- determinarea zonelor de protecție (existente și propuse), după caz;
- aspectul exterior unitar al viitoarelor obiective și împrejuririlor;

Suprafața totală a terenului studiat este de 1619 mp.

Imobilul se află situat în extravilanul comunei Mânăstirea - conform Certificatului de Urbanism nr. 26 din 12 din 07.03.2023. Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zonă de protecție a acestora. Terenul nu se află în zonă de protecție a siturilor arheologice sau pe lista monumentelor istorice și nici în zone cu interdicție de construire.

Imobilul are în prezent funcțiunea urbanistică de zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Situația propusă: Se propune schimbarea funcțiunii din zonă de locuințe și funcțiuni complementare în zonă de instituții și servicii. Zona studiată are suprafața de 1619 mp și este destinată în principal construirii unui spațiu comercial.

Utilități

- *Alimentarea cu apă*

Alimentarea cu apă a viitoarei construcții din zona studiată se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare a comunei Mânăstirea.

Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în bazinul vidanjabil existent pe amplasament, iar după finalizarea proiectului de canalizare în rețeaua de canalizare menajeră a comunei Mânăstirea.

- *Canalizarea pluvială*

Zona nu va fi prevăzută cu canalizare pluvială. Scurgerea apelor pluviale de pe clădire se va realiza cu ajutorul unor rigole ce vor colecta apa și o vor trimite către spațiile verzi din incintă.

- *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere*

Deșeurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului) și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipienți separați și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

- *Alimentarea cu energie termică*

Încălzirea se va face individual, cu centrală termică proprie alimentată cu combustibil gazos, solid sau lichid.

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea la rețeaua Enel Distribuție Dobrogea din zonă. Se pot lua în considerare, pe viitor, și surse alternative - panouri fotovoltaice.

- *Telecomunicații*

Telecomunicațiile vor fi rezolvate ulterior în funcție de gradul de dezvoltare al zonei și de numărul de solicitări, precum și de soluțiile tehnice propuse de proiectanți la fazele ulterioare și acceptate de administratorii rețelelor de telecomunicații folosite.

2. Zonificare funcțională - reglementări, indicatori urbanistici, bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL P.U.Z.

ZONIFICARE	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	1619,00	100	0,00	0,00
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII	0,00	0,00	1619,00	10000
TOTAL SUPRAFAȚA MP / %	1.619,00	100,00	1619,00	100,00

- *Indicatori urbanistici*

Zona de instituții și servicii procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 60% din suprafața zonei, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 1,2 și regimul maxim de înălțime P - P+1, înălțimea maximă la cornișă 8,00 m.

Ca funcțiuni complementare sunt prestările de servicii în concordanță cu activitatea principală.

Se propune prin realizarea acestui studiu, realizarea unui spațiu comercial, care să permită realizarea unor clădiri amplasate izolat sau cuplat, cu toate dotările necesare funcționării acestei activități.

- *Regimul de aliniere al construcțiilor*

Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public față de domeniul privat.

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și va fi respectat obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire. Retragera față de aliniamentul existent este de 5,00 m (vezi în planșa de reglementări urbanistice U2).

- *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.* Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor va fi de minim 1,00 m față de latura de est respectiv minim 4,00 m față de latura de vest și în conformitate cu respectarea prevederilor codului civil, precum și de condițiile de insorire (nu mai puțin de H/2).

Retragerea față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 4,00 m.

- *Regimul de înălțime*

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această zonă va fi maxim P - P+1.

- *Modul de ocupare și utilizare a terenului*

Ocuparea și utilizarea terenului este controlată prin doi indici a căror valori specifice sunt stabiliți pentru fiecare zonă în parte studiată prin această documentație:

- P.O.T. max (procentul maxim de ocupare al terenului)

- C.U.T. max (coeficientul maxim de utilizare al terenului)

P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. C.U.T. exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

3. Motivele care au stat la baza luării deciziei:

- Prevederile art 13 din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- În conformitate cu prevederile art 11 și a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 - privind protecția mediului;
- Prin realizarea proiectului nu vor fi afectate asezările umane;
- Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zonă de protecție a acestora. Terenul nu se află în zonă de protecție a siturilor arheologice sau pe lista monumentelor istorice și nici în zone cu interdicție de construire;

4. Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Depunerea solicitării a fost adusă la cunoștința publicului prin publicare în ziarul online "Observator de Calarasi" în data de 30.03.2023 și în data de 03.04.2023;
- Decizia Etapei de Încadrare a fost publicată pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Călărași în data de 26.02.2024, respectiv în ziarul „.....” din data de
- Nu s-au înregistrat reacții negative din partea publicului referitoare la planul antementionat.

Conform prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie este valabilă de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

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

Prezenta conține 4 (patru) pagini și s-a redactat în 3 (trei) exemplare din care două exemplare rămân la A.P.M. Calarasi și un exemplar la beneficiar..

**Director Executiv,
Steluța BOITAN**

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Argentina RADU	Șef Serviciu Avize Acorduri Autorizații	26.02.2024	
Întocmit: Iuliana CATALOI	Consilier		