



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SUCEAVA

### Draft DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr.        din XX.XX.2024

Ca urmare a notificării adresate de S.C. TEHNOCON S.R.L. din județul Suceava, municipiul Fălticeni, strada Cuza Vodă nr. 4, privind planul „Întocmire PUZ în vederea construirii unor imobile de locuințe colective, sistematizare verticală, amenajare locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii, împrejmuire și demolare construcții C1, C3, C5; brașamente utilități”, propus a fi amplasat în județul Suceava, municipiul Fălticeni, strada Topitoriei nr. 2, înregistrată la APM Suceava cu nr. 10478/23.08.2023, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 (republicată) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

#### Agencia pentru Protecția Mediului Suceava

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din 14.09.2023 și 14.03.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 (republicată) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

#### decide:

planul cu titlul „Întocmire PUZ în vederea construirii unor imobile de locuințe colective, sistematizare verticală, amenajare locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii, împrejmuire și demolare construcții C1, C3, C5; brașamente utilități”, propus a fi amplasat în județul Suceava, municipiul Fălticeni, strada Topitoriei nr. 2, **nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

#### Documentația tehnică se aprobă cu următoarele condiții:

Prezenta decizie finală este valabilă pe toată perioada de valabilitate a PUZ-ului dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta nu înlocuiește Acordul de mediu în vederea emiterii Autorizației de construire.

#### Caracteristicile și localizarea planului

Documentația PUZ și RLU - Întocmire PUZ în vederea construirii unor imobile de locuințe colective, sistematizare verticală, amenajare locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii,

împrejmuire și demolare construcții C1, C3, C5; bransamente utilități - pe strada Topitoriei nr. 2 - nr. cad. 41558, municipiul Fălticeni, județul Suceava *propune schimbarea destinației urbanistice stabilite prin PUG și reglementarea unei suprafețe de teren în vederea construirii de locuințe colective. Prin planul urbanistic zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistic al zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, care vor defini zona studiată în relație cu vecinătățile ei.*

Zona este situată în intravilan, fiind încadrată, conform Certificatului de Urbanism nr. 272 din 08.062.2022 în UTR 4 - funcție dominantă industrie și locuințe de tip urban, subzona LMu - zona predominant rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2. Întrucât funcțiunea permisă de regulamentul existent este de locuințe individuale, este necesară realizarea unui plan urbanistic zonal pentru reglementarea terenului în vederea realizării de locuințe colective.

Terenul studiat are suprafața totală de 8541 mp, categoria de folosită fiind curți construcții, pe care se află construcțiile: C1-magazie, C2-sediu administrativ, C3-Anexa, C4-apartament nr.1 și C5-parte din magazie notată cu 1358/7/1.

Terenul studiat se află în estul municipiului Fălticeni, între zona de locuințe și cea de producție aflată la nord-est. În ultimele decenii, zona de producție a avut tendința de a se îndepărta de centru, lăsând loc locuințelor.

În imediata vecinătate a terenului se găsește Biserica "Sfântul Nicolae" Șoldănești, monument istoric de categorie B înscris pe lista monumentelor istorice cu numărul SV-II-m-B-05546. Biserica „Sfântul Nicolae” din Fălticeni este un lăcaș de cult ortodox construit în anul 1798 de boierul Andrei Bașotă în satul Șoldănești (în prezent cartier al municipiului Fălticeni din județul Suceava). În jurul bisericii se găsește un cimitir.

#### **Vecinătăți:**

- la nord - nord-est: zona activitati de producție;
- la nord- nord-vest: Biserica "Sfântul Nicolae" Șoldănești;
- la sud-vest: strada Topitoriei, cale de acces;
- la sud-est: zona de locuințe colective nou edificată.

Cele mai apropiate clădiri sunt locuințele unifamiliale pe partea opusă a străzii Topitoriei. Cea mai apropiată clădire cu funcțiune de producție este la cca 51 m (hala Tehnofalt, situată în partea de sud-est).

#### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

*a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Obiectul PUZ se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbană a zonei, și a propunerilor de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a ansamblului, urmărindu-se totodată organizarea funcțională în sensul edificării unor locuințe colective pe terenul studiat.

Scopul studiului este să stabilească atât posibilitățile de valorificare optimă a întregii suprafețe de teren, cât și relația cu zonele înconjurătoare.

PUZ-ul va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

#### **Indici urbanistici:**

Total suprafață construibilă la sol maximă propusă: 3416,4 mp.

Suprafața maximă desfășurată propusă este de 13665,6 mp.

Regimul de înălțime va fi: P+3 (4 nivele supraterane).

Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- locuințe colective;
- birouri;
- dotări aferente: utilități, împrejmuire, circulații, parcuri, scuar, loc de joacă

pentru copii.

Utilizări admise cu condiționări:

- o spații comerciale cu suprafața de maxim 250 mp, care nu atrag trafic după ora 22.00;
- o spații pentru funcțiuni sociale: centru de zi, gradiniță-cu condiția respectării legislației specifice;
- o servicii nepoluante.

Valoarea procentului de ocupare maxim propus: **POTmax = 40%**.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propus: **CUTmax = 1,6**

Regimul de înălțime:

- Regimul de înălțime: **P+3E**;
- Înălțimea minimă admisă: **3.00 m**;
- Înălțimea maximă admisă: **14.0 m**.
- Regimul de aliniere stradal se stabilește la 10 m față de axul străzii Topitoriei.
- Distanța față de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.
- Distanța față de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.
- Parcuri: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament propus.

#### Zonificare funcțională - reglementari, bilanț teritorial

Deoarece pe terenul studiat se propune un tip de funcțiuni, este propusă o unitate teritorială de referință, marcată **L4 - zona predominant locuire colectivă cu 4 nivele supraterane și funcțiuni compatibile**.

Suprafața de 8541 mp este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT				
CATEGORIE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	EXTRAVILAN	INTRAVILAN
TOTAL TEREN	8541	100	0	8541
CONSTRUCȚII EXISTENTE	485	5.69		
CIRCULAȚII	554	6.48		
TEREN LIBER	7502	87.83		

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ				
DENUMIRE CATEGORIE	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	EXTRAVILAN	INTRAVILAN
SUPRAFAȚA TOTALĂ PARCELE	8541	100%	0	8541
SUPRAFAȚA CONSTRUIBILĂ	3416,4	40%	0	
SUPRAFAȚA PLATFORME ȘI CIRCULAȚII	2562,3	30%	0	
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	2562,3	30%	0	

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - **nu este cazul**;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - **nu este cazul**;

#### **Alimentarea cu apă**

Terenul este deja branșat la rețeaua publică locală. Clădirile se vor racorda la rețeaua existentă în strada Topitoriei.

#### **Canalizarea**

Terenul este deja branșat la rețeaua publică locală. Clădirile se vor racorda la rețeaua existentă în strada Topitoriei.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Terenul este deja branșat la rețeaua publică locală. Clădirile se vor racorda la rețeaua existentă în strada Topitoriei. Pentru alimentarea cu energie electrică se vor avea în vedere următoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigențe impuse de normele europene;

- spațiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat și prize conform specificului fiecărui spațiu, precum și circuite speciale funcție de activitatea desfășurată;

- la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

#### **Accesul**

Terenul are în prezent acces din strada Topitoriei, circulație locală cu lățimea de cca 5.45 m cu două sensuri și câte o bandă pe sens, complet echipat edilitar, dar cu lățime insuficientă și fără trotuare. Accesul se realizează prin două alei - una către corpul administrativ, alta către magazie. Zona de acces la parcela are deschidere către acest drum pe o lungime de cca 60 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulații corect dimensionate să poată fi realizată de către autoritățile locale în cadrul unui program mai cuprinzător - suprafețele necesare pentru lărgirea străzii la profil carosabil de 7 m și trotuare de 1 m au fost marcate pe planșa de reglementari urbanistice. În interior amplasamentului a fost de asemenea propusă o circulație carosabilă cu lățimea de 7.0 m și trotuare perimetrare.

Parcărilor pentru clădirile propuse se vor realiza în afara domeniului public. Se vor asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament - sunt estimate cca 48 de apartamente. Pe planșa de reglementari urbanistice au fost reprezentate 50 de locuri de parcare.

#### **Gospodărirea deșeurilor**

Colectarea la locul de producere a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul propus. Deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilena aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurii menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipulării. Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

## Protecția mediului

Pentru a diminua impactul asupra mediului înconjurător, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale existente în zonă. Depozitarea temporară a materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate va fi astfel efectuată încât să nu permită infestări ale solului.

Titularul investiției va încheia contract de salubritate cu serviciul de specialitate din localitate.

La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi și se vor aduce la forma inițială toate terenurile libere de construcții; se vor planta arbori și arbuști; vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

Prin întreținerea corespunzătoare a mijloacelor auto care vor deservi investiția se evită pierderile accidentale de uleiuri sau carburanți în sol.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program - nu este cazul;*

e) *relevanța planului sau programului 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 - prin măsurile luate nu apar efecte negative remanente asupra mediului;*

b) *natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;*

c) *natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;*

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;*

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - este redusă pe perioada execuției lucrărilor;*

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;*

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului -*

*este redusă pe perioada execuției*

*lucrărilor;*

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv - este redusă pe perioada execuției lucrărilor;*

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - amplasamentul nu este situat în interiorul sau apropierea unei arii naturale protejate;*

## Obligațiile titularului:

1. Titularul are obligația de a respecta legislația de mediu în vigoare.
2. Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.
3. Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului despre orice modificare a planului, înainte de realizarea modificării.
4. Titularul planului are obligația de a obține la faza de PUZ avizul/acordul Poliției Rutiere.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

- În urma publicării în ziarul județean „Crai Nou” a anunțurilor publice privind prima versiune a planului în zilele de 18.08.2023 și 21.08.2023, până la luarea deciziei de încadrare nu au fost semnalate observații din partea publicului.

- În urma publicării din data de .....2024, în ziarul ..... a anunțului deciziei etapei de încadrare nu au fost semnalate observații din partea publicului.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Suceava și a publicului revine în totalitate titularului planului, iar corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Maria Mădălina SIMINIUC**

Șef Serviciu  
Avize, Acorduri, Autorizații,  
Adina HOBJILA

Întocmit,  
Consilier Mihaela POLEACU