



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 22 din 09.01.2023

Ca urmare a notificării adresate de **TOTAL REAL ESTATE SRL** cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Calea București, nr. 24, bl. 35, sc. D, et. parter, ap.1, județul Argeș, privind planul „**PUZ: Ridicare interdicție temporară de construire, parcelare, echipare edilitară și reglementare urbanistică**”, propus a se implementa în oraș Ștefănești, str. Coasta Câmpului – Valea Mare Podgoria, FN, județul Argeș, nr. cad. 91085, 91086, 91112, 91113, 91146, 91148, 90920, 91147, 91149, 90484, 90922, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 16699/24.06.2022,

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 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;*
- *Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.*

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării în format electronic a autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 18.07.2022;
- în conformitate cu prevederile art. 5 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul „**PUZ: Ridicare interdicție temporară de construire, parcelare, echipare edilitară și reglementare urbanistică**”, propus a se implementa în oraș Ștefănești, str. Coasta Câmpului – Valea Mare Podgoria, FN, județul Argeș, nr. cad. 91085, 91086, 91112, 91113, 91146, 91148, 90920, 91147, 91149, 90484, 90922, titular **TOTAL REAL ESTATE SRL**, cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Calea București, nr. 24, bl. 35, sc. D, et. parter,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049,

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

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



ap.1, județul Argeș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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, mărime și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

- planul permite dezvoltarea economică și urbană a zonei

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

- Terenul studiat, cu suprafața de 14773 mp se află în intravilanul orașului Ștefănești, nr. cad. 91085, 91086, 91112, 91113, 91146, 91148, 90920, 91147, 91149, 90484, 90922, având categoria de folosință arabil și drum, conform certificatului de urbanism nr. 107/03.05.2022 emis de Primăria orașului Ștefănești;
- Parte din terenul studiat prin prezentul PUZ face parte din zona protejată a Orașului Ștefănești (subzona M1). Terenul se afla amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice respectiv la 118,83m față de vila Turturica (AG-II-mB-13839 datând din anul 1930). Terenurile se afla în vecinătatea monumentelor dar, nu conțin nici un monument de grupă "B", nici un element de arhitectură (alei, ziduri elemente statuare) care să conducă la ideea apartenenței la vila Turturica. (menționăm că aceasta este în stare avansată de degradare, păstrându-se doar parte din zidărie)
- Imobilul este amplasat în subzona L2 aferentă locuințelor individuale cu regim maxim de înălțime P+2E niveluri, POT=35% și CUT=1,20.

Conform PUG și RLU al Orașului Ștefănești aprobate prin HCL nr. 52 din 2012, amplasamentul este situat într-o zonă destinată construcțiilor de locuințe și anexe funcțiuni compatibile locuințelor; zonă de interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ.

- Pentru terenul studiat, accesul carosabil și pietonal se propune să se mențină din strada Coasta Campului.

Prin PUZ se urmărește:

- **„Ridicarea interdicției de construire în vederea construirii de locuințe individuale și colective”;**
- realizarea de 31 loturi pe terenul în suprafața de 14773,00mp;
- Ridicarea interdicției de construire;
 - Reglementarea urbanistică a zonei: Regim de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, Condiții de ocupare
 - Stabilirea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei cu privire la modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a funcțiilor propuse;
 - Stabilirea criteriilor de inserție a funcțiunii propuse în relație cu fondul construit existent în zonele învecinate;
 - Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru noua funcțiune;
 - Asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei;
 - Integrarea aspectelor de mediu în elaborarea PUZ pentru asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei;
 - Asigurarea unui nivel înalt de protecție a mediului.
 - Stabilirea imaginii configurativ-spatiale a propunerii.
- stabilirea de reglementări asupra terenului în vederea creării unor zone funcționale:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049,

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200



- **subzona L1 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E niveluri situate în zone construite neprotejate pentru loturile 2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11,12,13,20,21,22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31;**

- **subzona L2 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite pentru lot 1;**

- **subzona M1 – subzona mixtă situată în zona protejată cu valoare arhitectural urbanistică pentru loturile 14,15,16,17,18,19;**

Subzona L1

POT = 30%

C.U.T. = 0,70 ADC/mp

Regim de înaltime maxim admis: P+1E (H= 7,00 m la cornisa).

Subzona L2

POT = 35%

C.U.T. = 1,20 ADC/mp

Regim de înaltime maxim admis: P+2E (H= 10,00 m la cornisa)

Subzona M1

POT = 20%

C.U.T. = 0,40 ADC/mp

Regim de înaltime maxim admis: P+1E (H= 7,00 m la cornisa)

Pentru lot 1 edificabilul propus se va amplasa la:

-fata de limita vest – 3,50m.

-fata de latura sud se va pastra o distanta de 8,00m.

-fata de latura nord se vor pastra 8,00m.

-fata de latura est -strada propusa se vor pastra 5,00m.

Pentru loturile 2,...31 edificabilul propus se va amplasa la:

-fata de strada propusa - 5,00m.

-fata de fundalul parcelei - 5,00m.

-fata de laterala stanga se va pastra 2,00m.

-fata de laterala dreapta se vor pastra 3,00m.

Pentru lotul 19 edificabilul propus se va amplasa la:

-fata de strada propusa - 5,00m.

-fata de fundalul parcelei - 7,00m.

-fata de laterala stanga se va pastra 5,00m.

-fata de laterala dreapta se vor pastra 4,00m.

Bilant teritorial propus:

Nr. crt.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
	Zona locuire		
	- cladiri	3685,00	30,00
	- circulatii incinta, din care:	5523,00	45,00
	a-carosabil	2453,00	20,00
	b.-pietonal	3070,00	25,00



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049.

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200



- spatii verzi	3070,00	25,00
Total locuire	12278,00	83,12
Zona circulatii		
- carosabil propus	2245,00	
- pietonal propus	250,00	
Total circulatii	2495,00	16,88
TOTAL	14773,00	100,00

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- N - drum local
- E - proprietati private
- V - proprietar Barbulescu Corneliu
- S - strada Coasta Campului

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile – planul permite aplicarea unui sistem modern și eficient în gestionarea deșeurilor;*

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program – nu este cazul, planul analizat se fundamentează pe protejarea mediului;*

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu – reglementările urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislația națională și comunitară de mediu;*

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

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

- propunerea de plan urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici, lotizare in vederea construirii de locuinte individuale si colective si ridicarea interdicției temporare de construire;

b) *natura cumulativă a efectelor – amplasamentul care generează prezentul plan a fost dezmembrat după cum urmează:*

- S=13773,00mp apartine societatii Total Real Estate SRL conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 348/17-02-2020 (cf cu nr. cadastral 89451).

- S=1000,00mp apartine domnului Bisoi Ciprian Costin conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 191 din data de 09-03-2022 (cf cu nr. cadastral 90920).

Terenul supus studiului este amplasat între strada Coasta Campului, drum orasenesc și proprietati private.

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 – nu este cazul;*

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 – nu este cazul;*

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv – terenul care face obiectul PUZ are suprafața de 14773 mp, este situat în intravilanul orașului Ștefănești și are categoria de folosință arabil și drum;*



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200



g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul, amplasamentul nu este situat în sit Natura 2000 sau altă arie naturală protejată de interes comunitar;

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Pe amplasamentul care generează acest plan se propune ridicarea interdicției de construire în vederea construirii de locuințe individuale și colective” .

Terenul studiat cu suprafața de 14773,00mp permite parcelarea în 31 loturi ce vor avea acces din strada nou creată.

Nu vor fi construibile conform PUG loturile:

- cu suprafața sub 250,00 mp.
- cu lățimea mai mică de 12.00 m.

Suprafața totală a terenului este de 14773,00 mp (conform actelor cadastrale), suprafața ce permite lotizarea în vederea realizării funcțiunii propuse-locuire, asigurându-se accesul carosabile și pietonale necesare și dotările aferente.

În zona studiată se vor urmări aspectele legate de:

- menținerea reglementărilor din zona L2 locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri, situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite pentru lot 1.
- preluarea reglementărilor din zona L1 locuințe individuale cu maxim P+1E niveluri, situate în zone neprotejate pentru loturile 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31
- menținerea reglementărilor din zona M1 subzona mixtă situate în zona protejată cu valoare arhitectural urbanistică pentru lot 14,15,16,17,18,19.
- parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe
- organizarea circulației în zona studiată
- echiparea cu utilități a zonei

Subzona L1

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 250 mp și 12 m front la strada;

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

Unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° - 105°;

Indicatori urbanistici propuși:

- pentru loturi cu suprafața de <500 mp: POT maxim = 35%;
 - pentru loturi cu suprafața de 500 mp – 1.000 mp: POT maxim = 30%;
 - pentru loturi cu suprafața de 1.001 mp – 3.000 mp: POT maxim = 20%;
- C.U.T.maxim-0.70

Spații verzi min. 20%

Regim maxim de înălțime:P+1E (H=7,00 m la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;

Se recomandă următoarele: *Utilizări admise:*

- locuințe individuale și colective mici în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

Utilizări admise cu condiționari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049,

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200



program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații de urbanism aprobate, după caz.

- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, cotet etc.) se admit numai grupate

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 7 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanturi de 1,5m;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Când construcțiile se execută independent, picătura streasinii va trebui să cada pe terenul proprietarului care construiește; în cazul în care panta acoperisului indică scurgerea apelor spre una din limitele de proprietate, construcția se va amplasa la min. 1,00 m (pentru H=Parter) sau 1,5 m (pentru H_{min.}=P+1E) față de acea limită;

Amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fantanilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.

Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate private.

Subzona L2

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 500 mp și 12 m front la stradă;

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° - 105°;

Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim se va stabili prin PUZ, dar nu mai mare de 35%;

- C.U.T. maxim-1.20

Spații verzi min. 20%

Regim maxim de înălțime: înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+2E (10,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

Se recomandă următoarele: *Utilizări admise:*

- locuințe individuale și colective mici în regim de construcție discontinuu

(cuplat sau izolat);

- anexe gospodărești;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

Utilizări admise cu condiționari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200



program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații de urbanism aprobate, după caz.

- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, cotet etc.) se admit numai grupate

Amplasarea clădirilor față de aliniament.

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 7 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanturi de 1,5m;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Când construcțiile se execută independent, picătura streasinii va trebui să cada pe terenul proprietarului care construiește; în cazul în care panta acoperisului indică scurgerea apelor spre una din limitele de proprietate, construcția se va amplasa la min. 1,00 m (pentru H=Parter) sau 1,5 m (pentru Hmin.=P+1E) față de acea limită;

Amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fantanilor, closetelor, etc. se va face la distanța față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.

Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate private.

Subzona M1

Caracteristici ale parcelelor:

În cazul serviciilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 15.00 m;

În cazul construcțiilor de locuințe, se admit parcele de minim 250 mp și un front la strada de minim 12.00 m;

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 20%;

- C.U.T.maxim-0.40

În grădinile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit de gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

Înălțimea clădirilor se va determina pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii

Se recomandă următoarele: *Utilizări admise:*

- instituții, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049,

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200



domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico-edilitare
- accese pietonale și carosabile;

Utilizări admise cu conditionari:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele Pietonale;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 40% din aria unității teritoriale de referință;
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice/hidrogeotehnice și cele de zonare seismică;
- drumurile propuse pe trasee noi au caracter orientativ, însă în momentul emiterii certificatului de urbanism și a autorizației de construire se va ține cont de posibilitatea realizării acestor drumuri în următorii ani, recomandându-se neocuparea acestor trasee cu construcții permanente;
- în cazul în care un investitor achiziționează mai multe parcele vecine și realizează un PUZ, traseul acestor drumuri propuse prin PUG poate fi modificat păstrându-se însă continuitatea și legăturile acestuia cu celelalte drumuri din trama stradală majoră;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament se va face pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare se va face pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii.

Modernizarea circulației

Accesul carosabil și pietonal se vor menține din strada Coasta Campului și drumul orănesc. Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul fiecărei parcele, fără a ocupa partea carosabilă.

Din punct de vedere al circulațiilor străzile adiacente terenului își vor păstra gabaritele străzii Coasta Campului la 6.00m cu trotuar pe o latură și rigolă deschisă pe latură opusă.

Racordul între drumul propus în incintă și strada Coasta Campului se va executa conform normelor specifice cu compoziția și rezistența impusă de normele în vigoare.

În incintă se propune a se realiza:

- acces carosabil de 7.00m lățime + trotuar de 1.00m ce va deservi fiecare lot (în cadrul caruia se vor amenaja 2 locuri de parcare).



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049,

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200



- racordarea cu acces carosabil existent pe latura nord (cf. 81209) si amenajarea de platforma intoarcere si manevre langa lot nr. 19.

Dotări de interes public

Spatiile libere ramase vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative.

Se va amenaja minim câte un loc de parcare pentru fiecare locuință propusă cu suprafața desfășurată mai mică de 100 mp, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință cu suprafața desfășurată mai mare de 100mp.

Euroubelele pentru stocarea deșeurilor municipale și a deșeurilor reciclabile vor fi amplasate pe platforma betonată special amenajată;

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua existentă în zonă;

Evacuarea apelor uzate

Apelor uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare orășenească;

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe terenuri sunt dirijate prin panta naturala a terenului catre zona sudica de unde sunt preluate de rigola existenta.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua de gaze existentă în zonă.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Gabriela Eugenia Assenza;
- Regulament Local de Urbanism întocmit de arh. Gabriela Eugenia Assenza;
- Certificat de urbanism nr. 107/03.05.2022 emis de Primăria orașului Ștefănești;
- Act de dezmembrare nr. 51/03.02.2021;
- Act de dezmembrare nr. 568/13.08.2021;
- Act de dezmembrare nr. 828/16.11.2021;
- Act de dezmembrare nr. 829/16.11.2021;
- Act de dezmembrare nr. 842/23.11.2021;
- Contract de vânzare nr. 191/09.03.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 43320/07.06.2022 emis de Primăria orașului Ștefănești;
- Aviz de oportunitate nr. 67425/10.10.2022 emis de Primăria orașului Ștefănești;
- Punct de vedere nr. 18403/20.07.2022 emis de Consiliul Județean Argeș;
- Punct de vedere nr. 21281/06.10.2022 emis de Consiliul Județean Argeș;
- Punct de vedere nr. 22934/21.11.2022 emis de Consiliul Județean Argeș;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. – lui.
- Respectarea propunerilor și măsurilor asumate prin documentația prezentată a planului;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Adresa: Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049,

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200.



- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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

A.P.M. Arges a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunț de mediu publicat în ziarul „Curierul zilei” în data de 24.06.2022, respectiv în data de 27.06.2022 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de 16.12.2022;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 20.12.2022, în ziarul „Curierul zilei”.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Cristiana Elena SURDU

p. Șef serviciu,
Avize, acorduri, autorizații
ecolog **Georgeta Denisa MARIA**



Intocmit,

ing. Mihaela Carmen NEAGA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049,

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200