



## DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 177 din 11.04.2022

Ca urmare a notificării adresate de **SC VERITAS FAVORIT SRL** cu domiciliul în municipiul Pitești, cartier Trivale, str. Complex II Favorit, județul Argeș, privind planul „**PUZ: Ridicare interdicție de construire în vederea construirii clădire cu spații comerciale (parter + 1 etaj parțial)**”, propus a se implementa în oraș Ștefănești, str. Oțelești, nr. 1A și 1, nr. cad. 90965, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 4987/18.02.2022,

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 07.03.2022;
- 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 de construire în vederea construirii clădire cu spații comerciale (parter + 1 etaj parțial)**”, propus a se implementa în oraș Ștefănești, str. Oțelești, nr. 1A și 1, județul Argeș, titular **SC VERITAS FAVORIT SRL**, cu domiciliul în municipiul Pitești, cartier Trivale, str. Complex II Favorit, 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 3845 mp se află în intravilanul orașului Ștefănești, nr. cad. 90965 având categoria de folosință teren curți construcții, arabil și drum, conform certificatului de urbanism nr. 312/21.09.2021 emis de Primăria orașului Ștefănești;
- Pe teren exista edificate și intabulate în cartea funciara următoarele construcții:
  - C1 – cu o suprafața construită la sol de 841 mp și cu o suprafața construită desfășurată de 976 mp, regim de înălțime P+1E, având destinația de spații comerciale, edificată în anul 2019.
  - C2 – cu o suprafața construită la sol de 131 mp și o suprafața construită desfășurată de 231 mp, regim de înălțime P + 1E, având destinația de locuință, edificată în anul 1970.

funcțional, care dispune de toate dotările necesare, inclusiv de locurile de parcare.

Conform PUG și RLU al Orașului Ștefănești aprobate prin HCL nr. 52 din 2012, în zona centrală a fost instituită interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de tip PUZ. Datorită faptului că până la această dată nu a fost realizată o documentație de tip PUZ de Zona Centrală, beneficiarul, pentru a putea realiza investiția inițiază o documentație PUZ de ridicarea a interdicției de construire.

- Pentru terenul studiat, accesul în zona este asigurat din strada Oțelești.

Prin PUZ se urmărește:

- **„Ridicare interdicție de construire în vederea construirii unei clădiri cu spații comerciale”**

- Ridicare interdicție 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.

Profilul funcțional al zonei nu va fi modificat, toate prevederile și reglementările fiind preluate din RLU și PUG aprobate în 2012.

- stabilirea de reglementări asupra terenului în vederea creării unei zone funcționale cu destinația **Zona funcțională: C2 – Subzonă centrală C2, situată în afara ariei protejate formată din clădiri cu regim de construire discontinuu, având un regim de înălțime maxim de P+2E.**



- amenajarea complexa functional - arhitecturala a spatiilor verzi si a circulatiilor auto si pietonale;
- echiparea cu dotari edilitare necesare functionarii;
- POT max = 50%
- CUT max = 1,3
- Hmax = (P+2E).

**Bilant teritorial** propus:

Suprafata totala nr. cad. 90965 = 3845 mp

Din care :

- Suprafata construita = 1922 mp (max.50.00%)
- Suprafata circulatii carosabile si pietonale = 1154mp (30,00%)
- Suprafata spatii verzi = 769,00 mp (min 20,00%);

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- Nord-est - terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice -Private – Raduta Gheorghe;
- Sud-Est – Strada Otelesti;
- Sud-vest – Calea Bucuresti partial si terenuri apartinand persoanelor private Nila Ion / nr.cad. 80960/ nr.cad. 88126;
- Nord-Vest – terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice -Private Nila Ion / nr.cad. 80960 si Drum secundar.

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 în vederea construirii unei clădiri cu spații comerciale (parter + 1 etaj parțial) (accese carosabile si pietonale, locuri de parcare, spatii verzi);

b) *natura cumulativă a efectelor – amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a domnului SC VERITAS FAVORIT SRL, conform actului de comasare nr. 2111/30.08.2021*

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;*



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

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

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



(iii) folosirea terenului în mod intensiv – terenul care face obiectul PUZ are suprafața de 3845 mp, este situat în situat în intravilanul orașului Ștefănești și are categoria de folosință arabil curți construcții, arabil și drum;

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 construirea unei clădiri cu spații comerciale (parter + 1 etaj parțial), accese carosabile și pietonale, locuri de parcare, spații verzi.

$H_{max} = H_{max} (P+2E)$ .

În interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri față de limitele de proprietate, astfel:

- Pe latura de sud-vest – care constituie și aliniamentul lotului, perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă de 2 ml față de limita de proprietate. Se vor accepta și construcții pe limita de proprietate.

- Pe latura de nord-vest perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 ml față de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate dacă se învecinează cu un calcan. Retragerile clădirilor existente se vor menține pe toată durata de viață a acestora.

- Pe latura de nord-est perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă egală cu 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 ml față de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate dacă se învecinează cu un calcan. Retragerile clădirilor existente se vor menține pe toată durata de viață a acestora.

- Pe latura de sud-est perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă egală cu 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 ml față de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate dacă se învecinează cu un calcan. Retragerile clădirilor existente se vor menține pe toată durata de viață a acestora.

Accesul în zona este asigurat din strada Otelești.

Se propune:

- realizarea unei circulații interioare și cu rețelele interioare necesare bunei funcționări a amplasamentului.

- realizarea de 26 locuri de parcare în interiorul parcelei

### **Alimentarea cu apă**

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

### **Evacuarea apelor uzate**

Apelor uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare orășenească;

### **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 –**

**Documentația conține:**

- Notificare întocmită de titular
- Prima versiune a planului întocmită de urb. Anca Marinescu;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES**

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

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





- Regulament Local de Urbanism întocmit de urb. Anca Marinescu;
- Certificat de urbanism nr. 312/21.09.2021 emis de Primăria oraşului Ştefăneşti;
- Act de comasare nr. 2111/30.08.2021;
- Aviz de oportunitate nr. 19779/14.02.2022 emis de emis de Primăria oraşului Ştefăneşti;
- Punct de vedere nr. 3899/28.02.2022 emis de Consiliul Judeţean Argeş
- Plan de situaţie şi Plan de încadrare în zonă;

#### **Obligaţiile titularului:**

- Respectarea legislaţiei de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. – lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorităţi.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecţia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiţii.

#### **Informarea şi 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:

- anunţ de mediu publicat în ziarul „Curierul zilei” în data de 16.02.2022, respectiv în data de 18.02.2022 privind depunerea notificării în vederea obţinerii avizului de mediu;
- documentaţia depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeş;
- anunţul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afişat pe pagina de internet a APM Argeş în data de 18.03.2022;
- anunţul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 23.03.2022, în ziarul „Curierul zilei”.

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

DIRECTOR EXECUTIV,  
**ing. Cristiana Elena SURDU**

Şef serviciu,  
Avize, acorduri, autorizaţii  
ecolog **Georgeta Denisa MARIA**



Intocmit,

**ing. Mihaela Carmen NEAGA**



**AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ARGES**

Adresa: Strada Egalităţii , nr.50A, Piteşti, jud. Arges, Cod 110 049,

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