



## DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 21 din 09.01.2023

Ca urmare a notificării adresate de **HULEA CRISTINA ȘI HULEA FLORIN** cu domiciliul în comuna Albeștii de Argeș, satul Albeștii Ungureni, nr. 608, județul Argeș, privind planul „**PUZ: Introducere in intravilan si reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "Pensiune turistică" în comuna Albeștii de Argeș, județul Argeș**”, propus a se implementa în comuna Albeștii de Argeș, satul Albeștii Ungureni, str, Valea Măgurii, nr. 86, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 25918/04.11.2022, și a completărilor nr. 28189/09.12.2022,

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 autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 28.11.2022;
- 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: Introducere in intravilan si reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "Pensiune turistică" în comuna Albeștii de Argeș, județul Argeș**”, propus a se implementa în comuna Albeștii de Argeș, satul Albeștii Ungureni, str, Valea Măgurii, nr. 86, județul Argeș, titular **HULEA CRISTINA ȘI HULEA FLORIN**, cu domiciliul în comuna Albeștii de Argeș, satul Albeștii Ungureni, nr. 608, 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 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 7862 mp se află în extravilanul Albeștii de Argeș, nr cadastral 81225 având categoria de folosință teren arabil și fâneată.
- Accesul se va realiza din drumul comunal DC 259, situat în partea nord – estică a terenului.

Prin PUZ se urmărește:

- introducerea în intravilan a suprafeței de 4132 mp
- stabilirea de reglementări asupra terenului în vederea creării unei zone funcționale cu destinația **IS – zonă pentru instituții și servicii**;
- amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale;
- echiparea cu dotări tehnico-edilitare dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări.
- circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- POT max = 25%
- CUT max = 0,5
- Hmax = D+P+2E, Rhmax = 10,0 m la cornișă

**Bilant teritorial** propus:

Suprafața totală nr. cad 81225 = 7862mp

Din care :

- 3730 mp teren fâneată în extravilan
- 4132 mp, suprafața propusă pentru a se introduce în intravilan
- Suprafața construcțiilor și amenajări = 1032 mp (25,00%);
- Suprafața circulației = 620 mp (15,00%)
- Suprafața spațiilor verzi = 2480 mp (60,00%);

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- N – drum comunal DC259
- S - pârâul Valea Măgurii
- E - proprietate privată Crețu Virgil
- V - proprietate privată Popa Gheorghe

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 pensiuni turistice.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES**

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



- Investitia propusa cuprinde:
    - cladirea principala, cu suprafata de cca.250 mp si regimul de inaltime D+ P+2E, cu o terasa spre sud, cu posibilitatea de extindere a corpului de cazare in viitor;
    - un numar maxim de 10 cabane/bungalouri, fara grup sanitar propriu, cu regim de inaltime parter;
    - foisor, anexe, imprejmuire, bransamente la utilitati si amenajarea terenului.
- Din punct de vedere functional, pensiunea se propune sa cuprinda la parter o sala multifunctionala, grupuri sanitare inclusiv pentru cabane, o mica bucatarie si receptie, precum si camera tehnica. La etaj si mansarda se vor gasi 8 camere de cazare cu baie proprie.
- Pe terenul amintit, la intrarea dinspre DC 259 se vor amenaja 12 locuri de parcare, cu acces direct imediat din drumul comunal amenajate intr-o parcare care asigura separarea *circulatiei auto de cea pietonala in incinta*.

b) *natura cumulativă a efectelor* – amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularilor, HULEA CRISTINA ȘI HULEA FLORIN, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 1636/27.08.2015;

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 7862 mp, *este situat în extravilanul comunei Albestii de Argeș și are categoria de folosință arabil și fânează;*

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 pensiuni turistice, accese carosabile si pietonale, locuri de parcare, spatii verzi.

Hmax = D+P+2E, Rhmax = 10,0 m la cornișă

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- retragerea minimă față de aliniament: minim 30,0m, cu respectarea avizului administratorului drumului comunal DC 259 din care se face accesul, situat în partea nord – estică.

- retrageri minime fata de limitele laterale și posterioară = min 5,0 m.

Accesul se va realiza din drumul comunal DC 259, situat în partea nord – estică a terenului.

### **Alimentarea cu apă**

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

### **Evacuarea apelor uzate**

Apelor uzate vor fi evacuate un bazin vidanjabil;



### **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 se va face prin racordarea la rețeaua existentă, în punctul nord vest al terenului.

### **Documentația conține:**

- Notificare întocmită de arh. Cristina Stroe.
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Cristina Stroe;
- Regulament Local de Urbanism întocmit de arh. Cristina Stroe;
- Certificat de urbanism nr. 17/03.05.2022 eliberat de Primăria comunei Albeștii de Argeș;
- Contract de vânzare - cumpărare nr. 1636/27.08.2015;
- Extras de carte funciară pentru informare din 02.11.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 26/22.09.2022 emis de Consiliul Județean Argeș;
- Punct de vedere nr. 22420/28.11.2022 emis de Administrația Bazinală de Apă Argeș – Vedea;
- Punct de vedere nr. 15004/24.11.2022 emis de Garda Forestieră Ploiești;
- Punct de vedere nr. 24861/14.11.2022 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 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. Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunț de mediu publicat în ziarul „Argeș Expres” în data de 04.11.2022, respectiv în data de 07.11.2022 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 22.12.2022;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 27.12.2022, în ziarul „Argeșul Express”.

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 ARGEȘ**

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