



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului  
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES



Nr.: 25299/02.05.2022

Către: SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI  
PROPERTY SRL

Vă înaintăm alăturat AVIZUL DE MEDIU nr. ...5..... emis la data de ...02.05.2022... pentru planul PUZ: "Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, branșamente la utilități și organizare de șantier" propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș.

DIRECTOR EXECUTIV,  
ing. Cristiana Elena SURDU



Șef Serviciu  
Avize, Acorduri, Autorizatii,  
ecolog Georgeta-Denisa MARIA





**AVIZ DE MEDIU**  
Nr. 5..... din 02.05.2022

Ca urmare a Notificării adresate de **SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL**, cu sediul în municipiul București, sector 2, str. Gara Herăstrău nr. 2-4, etaj 7, ap. birou 7, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 25299/18.11.2021 cu privire la inițierea procesului de elaborare a planului **PUZ: "Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier"** propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș,

în considerarea analizării documentelor transmise și a completărilor ulterioare,

în urma parcurgerii integrale a etapelor procedurale prevăzute de H.G nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare,

în baza Hotărârii Guvernului nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, și pentru modificarea unor acte normative, a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului – aprobată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 164/2008 și a Hotărârii Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

**se emite:**  
**AVIZ DE MEDIU**

➤ **pentru: PUZ: "Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier"** propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș.

➤ **promovat de: SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL**, cu sediul în municipiul București, sector 2, str. Gara Herăstrău nr. 2-4, etaj 7, ap. birou 7 județul Argeș.



➤ în scopul adoptării PUZ: "Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier" propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș, pentru:

- stabilirea condițiilor de constructibilitate, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pe loturile care fac obiectul PUZ;
- construirea a unui complex comercial alcătuit din spații comerciale de tip hipermarket, servicii alimentație publică și mai multe galerii comerciale (ex: magazin bricolaj, restaurant drive, magazin electroasnice, galerii comerciale de mici dimensiuni/servicii/spații pentru închiriere) și amenajarea locurilor de parcare necesare funcționării investiției propuse.

Prin plan se va schimba zonificarea funcțională din *Unități industriale existente I25a* în *Zonă pentru instituții publice și servicii IS25b* având destinația principală de complex comercial de tip hipermarket, servicii alimentație publică și comerț.

❖ **Situatia actuală:**

Suprafața totală a terenului este de 60 917,00 m<sup>2</sup>, astfel:

- terenul cu nr. cad. 103582 este proprietatea privată a societății S.C. S7 PITEȘTI PROPERTY SRL, cf. extras CF nr. 103582 a municipiului Pitești. Este liber de construcții și nu este grevat de sarcini.

Categoria de folosință cf. extrasului de Carte funciară nr. 103582 este: curți-construcții, intravilan, 42 917 mp și se dorește realizarea mai multor spații comerciale, respectiv, restaurant drive, magazin bricolaj, magazin electronice și o clădire care va cuprinde mai multe galerii comerciale și spații pentru servicii.

Vecinătățile terenului cu nr. cad. 103582:

- Nord: infrastructură feroviară – linie CF nr.cad. 99539;
- Est: proprietate privată nr. cad.103583;
- Sud: Bulevardul Nicolae Bălcescu nr. cad. 94805;
- Vest: proprietate privată nr. cad. 89074 și nr. cad. 89056.

- terenul cu nr. cad. 103583 este tot proprietatea S.C. SQUARE 7 PROPERTIES SRL, cf. extras CF nr. 103583 a municipiului Pitești. Este liber de construcții și nu este grevat de sarcini.

Categoria de folosință cf. extrasului de Carte funciară nr. 103583 este:

- curți-construcții, intravilan, 17 796 mp;
- drum, intravilan, 204 mp.

Terenul are o suprafață totală de 18 000 mp și se dorește realizarea unui hipermarket cu dotările și parcajele aferente.

Vecinătățile terenului cu nr. cad. 103583:

- Nord: proprietate privată nr. cad.103582;
- Est: proprietate privată nr. cad.101999 și nr. cad. 80982;
- Sud: Bulevardul Nicolae Bălcescu nr. cad. 94805 și proprietate privată (necadastrat);
- Vest: proprietate privată nr. cad.103582.



Aviz de Mediu nr. 5 din 02.05 2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș

❖ **Bilanțul teritorial existent/ propus pentru amplasamentul studiat:**

EXISTENT			PROPUS			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Categori a de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr. cad. 103582	Zone/ spații/ construcții propuse		
					Suprafața (m <sup>2</sup> )	Procent (%)
Zona studiată: Nr. cad. 103582 CF nr. 103582 a municipiului Pitești	42 917,00	Curți -Construcții, situat în intravilan	IS – Zonă pentru servicii, complex comercial de tip hipermarket, stabilită prin documentații de urbanism PUZ.	Suprafața construcțiilor propuse	16 792,00	39,12
				Suprafața circulațiilor și parcajelor propuse prin documentațiile	18 895,00	44,00
				Spațiu verde propus în interiorul ansamblului	7 230,00	16,88
TOTAL	42 917,00 m <sup>2</sup>			42 917,00 m <sup>2</sup>	100	

EXISTENT			PROPUS	
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr. cad. 103583	Zone/ spații/ construcții propuse

Aviz de Mediu nr. 5 ..... din 02.05.....2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitești. strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B. iudetul Ardes



					Suprafața (m <sup>2</sup> )	Pro- cent (%)	
Zona studiată: Nr. cad. 103583 CF nr. 103582 a municipiului Pitești	Terenuri curți-construcții situate în intravilan cf. PUG extras CF nr. 103853	18 000,00	Curți -Construcții, situat în intravilan	IS – Zonă pentru servicii, complex comercial de tip hipermarket , stabilită prin documentații de urbanism PUZ.	Suprafața construcțiilor proapse	5 655,95	31,42
					Suprafața circulațiilor și parcajelor proapse prin documenta ție	8 744,05	48,58
					Spațiu verde proapus în interiorul ansamblul ui	3 600,00	20,00
TOTAL		18 000,00 m <sup>2</sup>			18 000,00 m <sup>2</sup>	100	

### Indicatori urbanistici, reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul cu nr. cad. 103583:

- P.O.T. maxim – 50 %
- C.U.T. maxim – 1,5

Regimul maxim de înălțime propus:

- RHmax. = 15,00 m a hipermarketului

Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul cu nr. cad. 103582:

- P.O.T. maxim – 50 %
- C.U.T. maxim – 1,5

Regimul maxim de înălțime propus:

- RHmax. = 12,00 m a magazinului bricolaj
- RHmax. = 5,00 m a magazinului electrocasnice

Aviz de Mediu nr. 5..... din 02.05.2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitesti. strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A si 180 B. iudetul Aroas



- RHmax. = 6,50 m a spațiului pentru galeriile comerciale
- RHmax. = 3,50 m a restaurantului de tip drive

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru IS – Zonă pentru servicii, complex comercial de tip hipermarket, stabilită prin documentații de urbanism PUZ. (nr. cad. 103582, 103583 și terenul necadastrat), sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – cf. OUG 43/2007 privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului drumului din care se realizează accesul – strada Nicolae Bălcescu și, respectiv, Avizului Poliției Rutiere Pitești;
- retrageri minime față de limitele laterale – minim 5,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

Prin excepție de la regulile de mai sus, se acceptă ca în distanțele dintre limitele terenurilor studiate și construcțiile propuse să se amplaseze instalații, rețele edilitare și amenajări, necesare funcționării investițiilor propuse, după caz și dacă condițiile impuse de autoritățile avizatoare o impun.

De asemenea, se acceptă montarea unui pilon având înălțimea de cca. 25,00 m pe care se vor monta logourile (firmele) agenților economici care-și vor desfășura activitatea în interiorul acestui complex. Prin excepție de la calculul coeficientului de utilizare a terenului, se acceptă montarea pe construcțiile propuse a mijloacelor de publicitate a agenților economici, respectiv: casete luminoase, totem-uri, litere volumetrice luminoase etc.

❖ **Obiectivele generale ale PUZ-ului:** "Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier" propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș.

PUZ-ul prevede schimbarea zonificării funcționale din *Unități industriale existente I25a* în *Zonă pentru instituții publice și servicii IS25b* având destinația principală de complex comercial de tip hipermarket, servicii alimentație publică și comerț.

#### ❖ **Obiectivul Planului Urbanistic Zonal**

Planul determina condițiile de amplasare și construire a unui complex comercial, pe un teren în proprietate privată a beneficiarului în funcție de:

- prevederile PUG-ului municipiului Pitești precum și de celelalte elemente existente în zonă;
- dimensionarea funcțiilor obiectivului;
- analiza utilitatilor existente și a celor necesare;
- structura funcțiilor obiectivului și integrarea acestora în celelalte funcțiuni ale zonei;
- dezvoltarea circulației în zona funcție de situația existentă și proiectată;
- respectarea normelor de protecție a mediului;

#### ❖ **Descrierea sumară a planului**

Prin plan se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;



- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a ambelor terenuri ce au generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiilor propuse;
- Sistematizarea circulației în interiorul zonei studiate și amenajarea accesului și legătura cu strada Nicolae Bălcescu;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

Amplasamentul este liber de construcții și este situat în intravilanul municipiului Pitești, la o distanță de minim 65 m de zona de locuințe.

Prin plan se propune realizarea unui complex comercial alcătuit din mai multe spații comerciale și pentru servicii și comerț pentru municipiul Pitești, dar și pentru vecinătate și anume:

- pe terenul cu nr. cad. 103583, în suprafață de 18 000 mp, se dorește realizarea unui hipermarket cu dotările și parcajele aferente;
- pe terenul cu nr. cad. 103582, în suprafață de 42 917 mp, se dorește realizarea mai multor spații comerciale, respectiv, restaurant drive, magazin bricolaj, magazin electronice și o clădire care va cuprinde mai multe galerii comerciale și spații pentru servicii.

Se propune un număr total de locuri de parcare de 556 de locuri pentru parcare, din care: 202 locuri de parcare pentru terenul cu nr. cad. 103583, iar restul de 354 locuri de parcare aferente nr. cad. 103582.

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Nicoale Balcescu situată pe latura sud-est a proprietatii.

Zona studiată și reglementată prin PUZ nu intra sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări ulterioare, acesta nu este situat în sit Natura 2000 și nici în arii naturale protejate de interes național.

### **Organizarea de șantier**

Lucrările de execuție a lucrărilor din amplasament se vor desfășura exclusiv în limitele parcelei deținute de titular.

Căile de circulație adiacente șantierului trebuie să rămână libere pentru a exista o fluentă în circulația perimetrală atât a persoanelor, cât și a autovehiculelor. Șantierul trebuie împrejmuit cu panouri provizorii care să preîntâmpine pătrunderea altor persoane pe șantier.

Accesul în șantier va fi controlat. Se vor lua toate măsurile de preîntâmpinare a poluării aerului, apei, solului în timpul lucrărilor de execuție. Se va asigura curățenia permanentă în zona șantierului.

Pentru organizarea de șantier vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- Execuția lucrărilor se va face de către antreprenori specializați și autorizați pentru acest gen de lucrări;
- Organizarea de șantier se va asigura în incintă, fără a bloca căile de acces;
- Materialele necesare se vor aduce pe șantier numai pe măsura punerii lor în opera;
- Pentru organizarea de șantier va fi utilizată ca platformă de depozitare zona betonată din incintă;



- În perioada organizării șantierului nu vor fi depozitați combustibili pe șantier, iar întreținerea utilajelor sau schimbarea uleiului pe șantier este interzisă;
- Pe terenul aferent se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiecte provizorii: magazia provizorie cu rol de depozitare materiale, vestiar muncitori și depozitare scule, tablou electric, punct PSI (în imediată apropiere a sursei de apă), platou depozitare materiale, platou de depozitare a containerului pentru deseuri din construcții etc.

Asigurarea utilitatilor în șantier:

Alimentare cu apă: rețeaua locală – bransament. Apa în șantier este asigurată din rețeaua existentă. Distribuția se face către punctele de consum.

Asigurarea cu apă potabilă necesară organizării de șantier se va realiza prin alimentare cu apă imbuteliată.

Apele menajere provenite de la containerele organizării de șantier vor fi evacuate în rețeaua de canalizare strădală – bransament.

Alimentare cu energie electrică: rețeaua locală – bransament existent (PT existent). De la blocul de măsură, energia electrică se distribuie la tabloul electric al șantierului amplasat în apropierea containerelor care compun organizarea de șantier.

Pentru iluminatul periferic al șantierului pe timp de noapte se vor prevedea un număr suficient de reflectoare, astfel încât să fie asigurat un iluminat corespunzător.

#### ❖ **Asigurarea utilitatilor:**

*Alimentarea cu apă* se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare în sistem centralizat aflată pe Bulevardul Nicolae Bălcescu după extinderea rețelelor pe traseele propuse de drumuri în interiorul ansamblului.

*Evacuarea apelor menajere*, se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare în sistem centralizat aflată pe Bulevardul Nicolae Bălcescu după extinderea rețelelor pe traseele propuse de drumuri în interiorul ansamblului.

*Apele uzate tehnologice* (provenite de la bucătărie, restaurant, etc.) se vor evacua în rețeaua publică de canalizare, după preepurarea prealabilă prin intermediul unor separatoare de grăsimi.

Apele uzate evacuate la rețeaua publică de canalizare vor respecta prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.

*Apele pluviale* colectate de pe amplasamentul aferent vor fi evacuate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate carosabile (alei circulație, parcare supraterană, etc.) se vor evacua în bazinul de retenție după o preepurare prealabilă prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi prevăzute cu filtre coalescente.

Apele pluviale colectate în bazinul de retenție vor fi utilizate, în condițiile respectării din punct de vedere calitativ a prevederilor HG nr 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005-NTPA 001, pentru stropirea spațiilor verzi ce se vor amenaja în incintă.

Preaplinul din bazinul de retenție a apelor pluviale se va evacua la rețeaua publică de canalizare în baza avizului de preluare emis SC APA CANAL 2000 SA Pitesti.

*Apele conventional curate* (de la evacuarea condensului de la vitrinele frigorifice sau camerei frigorifice vor fi colectate prin intermediul sifoanelor de pardoseala. Sifoanele de la sectorul lactate va fi prevăzute cu racord de protecție contra mirosului și vas colector reziduuri.

Se va monta separator de grăsimi local pentru lavoarul din spațiul destinat brutăriei.





*Alimentare cu energie electrică:* se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă pe Bulevardul Nicolae Bălcescu din care se realizează și accesul.

*Alimentare cu gaze naturale:* se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu gaze naturale, existentă pe Bulevardul Nicolae Bălcescu din care se realizează accesul.

*Alimentare cu energie termică:* se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu gaze naturale, existentă pe drumul de unde se realizează accesul, respectiv, prin centrală electrică, după caz.

#### ❖ **Gestiunea deșeurilor:**

Deseurile generate în faza de construcție, în funcție de categorie, vor fi eliminate prin utilizare ca umplutura pentru sistematizarea terenului (cele inerte fără conținut de substanțe periculoase), la amenajarea drumurilor sau în alte locuri stabilite de Primăria municipiului Pitești. Materialele care nu se pot valorifica sau recupera, în urma executării lucrărilor de construcție se vor transporta la un depozit de deseuri autorizat.

În perioada de realizare a lucrărilor de investiție cuprinse în proiectul propus, vor rezulta o serie de deșeurii care trebuie valorificate și/sau eliminate conform prevederilor OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare.

Gestionarea deșeurilor rezultate atât în perioada de execuție cât și în perioada de funcționare se va face respectând prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor:

- valorificarea/eliminarea deșeurilor se va face prin intermediul operatorilor economici autorizați, în baza contractelor încheiate;
- transportul deșeurilor va fi efectuat cu mijloace auto ale societăților contractante care trebuie să fie adecvate naturii deșeurilor transportate astfel încât să fie respectate normele privind sănătatea populației și a protecției mediului înconjurător;
- se va evita formarea de stocuri de deșeurii care urmează să fie valorificate/eliminate care ar putea genera fenomene de poluare a mediului sau care să prezinte riscuri asupra sănătății populației;
- transportul deșeurilor se va realiza de către firme autorizate, pe bază de contract (în conformitate cu H.G. nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României).

#### **I. Avizul se emite cu următoarele condiții:**

##### **A. Măsuri prevăzute pentru prevenirea/ reducerea efectelor adverse asupra mediului ca urmare a implementării PUZ în zona studiată:**

##### **Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu AER**

- umectarea drumurilor de acces pentru limitarea antrenării prafului în zonele învecinate;
- controlul stării tehnice a utilajelor care vor fi utilizate la construcție;
- alimentarea acestora cu carburanți care să aibă un conținut redus de sulf;
- respectarea tehnologiei de construcție;

##### **Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu APA**

Aviz de Mediu nr. 5 din 02.05. 2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, iudetul Aroes



- apele pluviale vor fi colectate si dirijate gravitational, urmand curbele de nivel, infiltrandu-se natural pe terenurile agricole, ca si pana in prezent;
- materialele de constructie nu vor fi depozitate decat in incinta amplasamentului;
- exploatarea rationala a resursei de apa, fara depasirea debitului maxim de exploatare;
- optimizarea consumului de apa;
- nu se vor evacua ape uzate neepurate in emisar;
- se va monitoriza periodic calitatea apelor uzate evacuate, pentru a se verifica incadrarea lor in NTPA 002 ( HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic al apelor uzate, modificat si completat prin HG nr. 352/2005).

✚ **Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu SOL-SUBSOL**

- se vor amenaja spatii de depozitare a materialelor pulverulente (nisip, praf de piatra), pentru a se impiedica antrenarea lor de vant pe terenurile invecinate;
- se va achizitiona material absorbant, care sa poata fi utilizat in cazul unor poluari accidentale cu produse petroliere;
- utilajele si mijloacele de transport vor fi inchiriate de la societati care sa aiba verificarile tehnice la zi;
- pentru stocarea temporară a deseurilor menajere se vor achizitiona europubele;
- amenajarea de platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor (PET, sticla, hartie, menajer);
- preluarea deseurilor rezultate de pe amplasament cu periodicitate si evitarea depozitarii necontrolate a acestora.

✚ **Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse produse de ZGOMOT**

- desfasurarea lucrarilor strict pe amplasamentul supus planului va determina o limitare a zgomotelor produse de trafic in zona;
- vor fi utilizate numai utilajele si vehiculele cu inspectia tehnica la zi;
- se va respecta programul de lucru pe timpul zilei .

✚ **Măsuri de reducere a impactului direct pe termen scurt**

Pentru impactul direct pe termen scurt se recomandă ca activitățile de amenajare și construcție să se efectueze într-un mod controlat și planificat ținând cont de următoarele aspecte:

- perioada în care se efectuează, inclusiv perioada din zi: perioada din zi optimă pentru desfășurarea lucrărilor nu trebuie să depășească intervalul orar 08<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup>, pentru evitarea disconfortului;
- etapizarea lucrărilor: pe perioada de amenajare și construcție, se recomandă ca lucrările să se efectueze etapizat, astfel încât să evite efectuarea a două sau mai multe lucrări cu caracter diferit în același timp, pentru prevenirea cumulării mai multor surse generatoare de zgomot;
- gestionarea materialelor/utilajelor: pe amplasament se vor desemna și amenaja locuri dedicate pentru depozitarea materialelor și a utilajelor, dotate cu materiale absorbante în cazul unor scurgeri accidentale de combustibil, ulei;
- calitatea materialelor: se recomandă ca materialele utilizate în procesul de construcție să poată fi reciclate sau refolosite, astfel, la momentul dezafectării construcțiilor (daca proprietarul va decide dezafectarea construcțiilor), cantitatea de

Aviz de Mediu nr. ....5..... din 02.05.....2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitesti. strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A si 180 B. iudetul Araes



deșeurii care nu pot fi reintroduse în circuit fie prin reciclare sau re folosire, să fie minim. De asemenea, pentru acele materiale care nu pot fi reciclate sau re folosite odată cu expirarea duratei de viață, se recomandă achiziționarea de produse superior calitativ, care au o durată de viață superioară, contribuind de asemenea la generarea minimă de deșeurii nereciclabile;

- calitatea lucrărilor: lucrările efectuate trebuie să aibă ca rezultat încadrarea obiectivelor în peisajul înconjurător, în conformitate cu regulile de urbanism impuse, dar nu se vor restrânge neapărat doar la acestea. De asemenea, lucrările trebuie să fie de o calitate minimă impusă astfel încât să garanteze prevenirea unor reparații sau intervenții neplanificate care pot genera un efect negativ prin generarea de deșeurii, zgomot al lucrărilor etc.;
- planificarea lucrărilor: pentru activitățile de construcție și amenajare trebuie elaborat un plan HSEQ (Health, Safety, Environment and Quality) care să conțină aspecte legate de planificarea și etapizarea lucrărilor, mentenanța utilajelor, instruirea personalului, gestionarea deșeurilor, toate aceste aspecte putând exercita un efect negativ asupra mediului dacă nu sunt gestionate corect;
- dezafectarea - este puțin probabil a se realiza: ținând cont de specificul lucrărilor pentru dezafectare, similar cu cele de construcție, se va ține cont de aspectele mai sus menționate, iar după înlăturarea tuturor construcțiilor se va efectua refacerea substratului de pe amplasament.

#### ✚ **Măsuri de reducere a impactului indirect pe termen scurt**

Pentru impactul indirect pe termen scurt, se recomandă ca toate transporturile necesare pe perioada de amenajare și construcție să fie gestionate cât mai eficient astfel încât să se reducă la minim numărul lor, acest aspect fiind de asemenea parte integrantă din planul HSEQ elaborat. În acest sens, se recomandă ca materialele, echipamentele și utilajele necesare să fie astfel combinate încât să se asigure transportul lor cu un minim de curse pentru a minimiza impactul asupra zonelor tranzitate.

#### ✚ **Măsuri de reducere a impactului direct pe termen mediu și lung**

Deoarece impactul pe termen mediu și lung este dat de același tip de activități, măsurile de reducere vizează ambele categorii de impacturi. Principala măsură care trebuie luată este evitarea decopertării și poluării terenurilor din vecinătatea PUZ cu materiale utilizate sau rezultate în urma procesului de construcție.

Pentru o refacere cât mai rapidă a habitatelor afectate în faza de construcție se recomandă ca în cazul executării săpăturilor, materialul rezultat să fie depozitat pe orizonturi pedologice, urmând ca reconstrucția habitatului afectat să se facă cu respectarea strictă a reasezării solului în funcție de orizonturile pedologice inițiale.

Pământul rezultat din săpătură se va aseza pe marginea gropilor în depozite protejate, în așa fel încât să nu se permită dispersarea pământului pe teren.

Terenul afectat de săpături va fi refăcut prin nivelarea și înlăturarea surplusului de pământ. Pământul vegetal se va decoperta pe orizonturi pedologice și se va conserva în vederea refacerii stratului vegetal în zona în care se vor efectua lucrările.

#### ✚ **Măsuri de reducere a impactului indirect pe termen mediu și lung**

Ca și în cazul impactului direct pe termen mediu și lung, impactul indirect pe termen mediu și lung este determinat de aceleași categorii de activități.



Toate aceste măsuri de reducere a impactului se vor aplica etapizat, conform activităților care sunt vizate, în cazul celor pe termen mediu și lung, fiind necesară implementarea lor pe toată durata de activitate.

Responsabil pentru aplicarea acestor măsuri de reducere a impactului este titularul planului, care trebuie să asigure resursele necesare implementării lor corespunzătoare.

Ca urmare a implementării unor măsuri precum amenajarea peisagistică prin plantarea unor specii autohtone, pe lângă minimizarea impactului asociat activităților, se va asigura pe termen mediu și lung un ușor impact pozitiv, odată prin încadrarea foarte bună în zonă a planului, cât și prin asigurarea unor noi locuri de hrănire și cuibărit pentru speciile din zonă, contribuind astfel la creșterea calității biodiversității din zonă.

## B. Monitorizarea – Indicatorii de mediu

Programul de monitorizare al efectelor implementării PUZ în zona studiată are în vedere identificarea și preîntâmpinarea potențialelor efecte negative asupra componentelor de mediu și permite propunerea unor măsuri suplimentare de reducere a impactului asupra mediului sau de remediere a zonelor posibil afectate.

Monitorizarea efectelor implementării planului cu referire la efectele semnificative asupra mediului: *efecte pozitive, adverse, prevăzute sau neprevăzute*, se va face conform prevederilor art. 27, din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu amendamentele ulterioare.

### ➤ Programul de monitorizare prevăzut pentru implementarea măsurilor de prevenire/ reducere a efectelor asupra mediului

Nr. crt.	Obiective	Indicator	Frecventa	Responsabilitate
<b>Etapa de implementare a investitiilor prevazute prin PUZ</b>				
1	Protectia calitatii solului: - delimitarea terenurilor afectate direct de investitii;	Masuratori topografice si delimitarea stricta a terenurilor afectate de investitii	Conform planurilor de constructie	Titular
2	Protectia calitatii aerului - controlul emisiilor datorate utilajelor si mijloacelor de transport	Pulberi in suspensie, pulberi sedimentabile	Conform bunelor practice ingineresti	Titular
3	Zgomot si vibratii	Masuratori periodice a nivelului de zgomot si vibratii la limita zonelor in care se construiesc	Conform planului de constructie	Titular
<b>Etapa de functionare a obiectivelor prevazute prin PUZ</b>				
4	Managementul deseurilor	Cantitatile de deseuri generate, tratate, valorificate si eliminate pentru fiecare tip de deșeu in parte	Lunar	Titular
5	Ape uzate evacuate dupa epurare	Conform NTPA 002	Conform actelor de reglementare deținute	Titular

Aviz de Mediu nr. ...5... din 02.05.2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitesti. strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B. iudetul Araes



**SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL** răspund de organizarea și coordonarea programului de monitorizare pentru PUZ: **"Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier"** propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș.

Titularul planului urbanistic zonal este obligat să înainteze rezultatele programului de monitorizare a efectelor asupra mediului la APM Arges, până la sfârșitul primului trimestru al anului ulterior realizării monitorizării, conform prevederilor art. 27, alin (3) din HG. nr. 1076/2004.

## **II. Emiterea avizului de mediu s-a făcut având în vedere:**

### **1. Integrarea considerațiilor de mediu în planul supus procedurii de emitere a avizului de mediu prin prezentarea:**

- Obiectivelor și priorităților planului.
- Caracteristicilor planului și a proiectelor propuse care vor fi elaborate după aprobarea planului.
- Aspectelor/problemelor de mediu relevante pentru plan din perspectiva promovării dezvoltării durabile privind:
  - Mediul fizic: climă și condiții meteorologice; calitatea aerului ambiental; geologie și soluri; biodiversitate, resurse de apă; cererea de apă.
  - Mediul social: populația; cadrul social.
  - Infrastructură și servicii.
  - Folosirea terenurilor.
- Informațiilor despre situația actuală a mediului, identificarea și prezentarea efectelor potențiale asupra mediului și a sănătății populației, inclusiv a efectelor cumulative, cu precizarea probabilității, a duratei, a frecvenței și a reversibilității efectelor, a teritoriului posibil a fi afectat.
- Alternativelor analizate pentru realizarea planului cu identificarea efectelor potențiale asupra mediului.

### **2. Realizarea raportului de mediu cu respectarea prevederilor HG nr. 1076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu, art. 19 și art. 20.**

Metodologia de elaborare a Raportului de mediu a îndeplinit cerințele HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, respectiv ale Directivei Consiliului European de Evaluare Strategică a Mediului 2001/42/CE (SEA), cu luarea în considerare și integrarea în raport a punctelor de vedere avizate și a recomandărilor relevante formulate în ședința grupului de lucru organizată de titularii planului sub îndrumarea /coordonarea APM Argeș.

### **Raportul de mediu prezintă următoarele concluzii:**

„Având în vedere obiectivele planului propus pentru implementarea PUZ, amplasamentul și natura activităților desfășurate în afara ariilor protejate de pe teritoriul municipiului Pitești, implementarea obiectivelor nu vor avea un impact negativ asupra acestor zone. Obiectivele evidențiate nu vor restrânge/fragmenta/distrage speciile de flora și fauna protejate.”

### **3. Elaborarea planului s-a realizat cu luarea în considerare a opiniilor/ observațiilor exprimate de public și de autoritățile interesate de efectele implementării PUZ în zona studiată**

Aviz de Mediu nr. ...5..... din 02.05.....2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș



În derularea procedurii de reglementare parcurse în vederea emiterii avizului de mediu pentru PUZ, titulari de plan – SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL - au facilitat accesul publicului pentru consultarea documentației și a studiilor realizate.

S-au realizat toate demersurile prevăzute de HG nr. 1076/2004 (art. 29 alin. (2), art. 30 alin (2) și respectiv art. 31) - pentru informarea și participarea publicului.

Raportul de mediu realizat pentru PUZ a luat în considerare și a integrat punctele de vedere avizate și recomandările relevante formulate în ședințele grupurilor de lucru organizate de titularii planului sub îndrumarea /coordonarea APM Argeș.

Pe parcursul derulării procedurii de evaluare de mediu nu au fost înregistrate la APM Argeș și la sediul titularilor planului propuneri/observații/recomandări formulate de publicul și de autoritățile interesate de efectele implementării planului referitoare la raportul de mediu.

#### **4. Expunerea motivelor pentru alegerea alternativei de plan propuse pentru avizare**

Varianta propusa (varianata in care se va implementa planul) - conduce la urmatoarele avantaje:

- contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi);
- va crea noi locuri de muncă;
- pe parcela studiată va fi amenajată și o suprafață de spațiu verde;
- va dispărea aspectul insalubru al zonei;
- vor fi îmbunătățite serviciile pentru populație prin practicarea unui comerț civilizată cu o gamă largă de produse;
- centrul comercial va reprezenta un punct de atracție și pentru locuitorii comunelor învecinate, nu doar pentru cei din municipiu;
- contribuție la existența unui mediu mai protejat, mai bine manageriat, prin promovarea conceptului de durabilitate în gestionarea resurselor zonei;
- aplicarea unui sistem modern și eficient în gestionarea deșeurilor.

#### **5. Alte condiții de emitere a avizului de mediu:**

- respectarea limitelor amplasamentului și a zonelor functionale precizate;
- respectarea tuturor cerintelor și condițiilor impuse prin toate celelalte avize, adrese sau puncte de vedere, emise de alte autorități și existente la documentatia tehnica necesara emiterii avizului de mediu;
- se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Argeș dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actului de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia;
- informarea A.P.M. Arges și a populației din zona în caz de poluări accidentale, imediat de la producerea acestora, suportarea prejudiciilor cauzate;
- titularul de plan va delimita zona de lucru în vederea minimizării degradării temporare a terenurilor din vecinatatea amplasamentului vizat de implementarea planului;
- pentru toate categoriile de construcții amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de necesitate, dimensionate conform normelor pentru trafic greu (se va asigura accesul autospecialelor de intervenții); aleile pietonale vor permite circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii;
- în incinta se vor amenaja spații verzi;
- în cazul unei amenințări iminente cu un prejudiciu asupra mediului sau în cazul producerii unui prejudiciu asupra mediului, se vor respecta și aplica prevederile O.U.G. nr. 68/2007; imediat de la luarea la cunoștință a apariției amenințării, trebuie să informeze A.P.M. Argeș și G.N.M. Comisariatul Județean Argeș;

Aviz de Mediu nr. ...5... din 02.05.2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitesti, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B. iudetul Araes



- la stabilirea suprafețelor edificabile se va ține cont de toate rețelele și obiectivele existente în zonă, care generează zone de siguranță/protecție/interdicție de construire;
- se vor respecta retragerile față de toate limitele terenului, impuse prin prezentul aviz;
- se vor respecta retragerile impuse de traseele rețelelor aflate pe terenul studiat;
- în zonele de protecție și/sau de siguranță sunt interzise depozitarea de materiale, materii prime, deseuri de orice tip etc.;
- este strict interzisă deversarea/evacuarea necontrolată a apelor de orice natură astfel încât să se evite poluarea solului, subsolului, apei freatică;
- se interzice depozitarea de pământ excavat sau materiale de construcții în afara amplasamentului obiectivelor și în locuri neautorizate;
- încărcările și descărcările de materiale și deseuri trebuie să aibă loc în zone desemnate, protejate împotriva pierderilor prin scurgeri;
- se va reduce viteza de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul materialelor/echipamentelor;
- se vor folosi utilaje de construcție dotate cu motoare ale caror emisii vor respecta legislația în vigoare;
- utilajele de exploatare și mijloacele de transport vor fi verificate tehnic și trebuie să nu prezinte defecțiuni prin care să aibă loc scurgeri de motorină, uleiuri, etc.

**Documentația care a stat la baza emiterii Avizului de Mediu conține:**

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmit de către urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghiuță;
- Aviz de oportunitate nr. 08/30.09.2021, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- Certificat de urbanism nr. 1317/22.10.2021, eliberat de Primăria municipiului Pitești pentru SC Square 7 Properties SRL și SC Square 7 Pitești Property SRL;
- Certificat de urbanism nr. 233/03.03.2021, eliberat de Primăria municipiului Pitești pentru SC Property Development One SRL;
- Notificare nr. 46/28.02.2022 emisă de DSP Argeș;
- Certificat de înregistrare, CUI: 15555778;
- Certificat de înregistrare, CUI: 43744217;
- Contract de vânzare încheiat între SC Property Development One SRL și SC Square 7 Properties SRL, încheiere de autentificare nr. 1204/18.06.2021;
- Contract de vânzare încheiat între SC Property Development One SRL și SC Square 7 Pitești Property SRL, încheiere de autentificare nr. 1205/18.06.2021;
- Extras de carte funciară nr. 76575/18.11.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitești+extras de plan cadastral;
- Extras de carte funciară nr. 76574/18.11.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitești+ extras de plan cadastral;
- Regulament Local de Urbanism aferent PUZ întocmit de urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghiuță;
- Raport de mediu, întocmit de SC ECO GREEN CONSULTING SRL;
- Plan de încadrare în PUG mun. Pitești;
- Planșă analiză situației existente;
- Planșă reglementări urbanistice;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului.

**Titularul va supune adoptării varianta PUZ: "Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații**

Aviz de Mediu nr. ....5..... din 02.05.....2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș



interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier” propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș, **avizata prin prezentul aviz de mediu și pentru orice modificare a acestuia se va notifica în prealabil APM Arges.**

**Titularul actului de reglementare este răspunzător de deteriorarea mediului, de orice daune ce s-ar produce, sub acțiunea ori prin inacțiunea sa, mediului înconjurător în toate componentele lui și are obligația să aplice atât măsurile de protecție a acestuia, cât și finanțarea și execuția operativă, în condițiile legii, a oricăror lucrări/bunuri/dotări/servicii/instalații de trebuință pentru neafectarea oamenilor și a mediului înconjurător.**

**Sub sancțiunile prevăzute de legislația de mediu în vigoare și sub controlul respectării condițiilor legale și parametrilor de funcționare, titularul avizului de mediu are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru ca implementarea planului să se realizeze, conform legii, astfel încât să prevină poluarea, precum și orice efect advers asupra factorilor de mediu, fără a prejudicia starea de sănătate și de confort a populației.**

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada punerii în aplicare a planului PUZ: "Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărie apă incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier" propus a fi amplasat în municipiul Pitești, strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A și 180 B, județul Argeș, **dacă nu intervin modificări ale acestuia.****

**Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții, conform prevederilor OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările și ulterioare.**

**Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.**

**Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea lucrărilor de evaluare revine autorului acestuia, conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.**

**Prezentul aviz de mediu poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.**

**Prezentul aviz de mediu conține 15 pagini și a fost redactat în 3 exemplare.**

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

**Șef Serviciu**  
**Avize, Acorduri, Autorizații,**  
**ecolog Georgeta-Denisa MARIA**

**Întocmit,**  
**ing. Adina-Florina BICĂ**

Aviz de Mediu nr. ....5..... din 02.05.....2022

Titular plan - SC SQUARE 7 PROPERTIES SRL și SC SQUARE 7 PITEȘTI PROPERTY SRL  
Amplasament - municipiul Pitesti. strada Nicolae Bălcescu nr. 180 A si 180 B. iudetul Araes