



Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Nr.: 8716/23.01.2019
Către: S.C. METABET CF S.A. si S.C. OMNIUM DISTRIBUTION
S.R.L. prin P.K. EMERALD S.R.L.

Vă înaintăm alăturat **AVIZUL DE MEDIU nr. 1** emis la data de **23.01.2019** pentru planul „**P.U.Z. – Construire centru comercial si locuinte colective cu spatii comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilitati, platforme accesuri incinta, organizare santier, construire sens giratoriu si pasaj rutier peste calea ferata**”, propus a se implementa in municipiul Pitesti, Zona Unitati Industriale, Zona de Protectie CFR, strada Tudor Vladimirescu, nr. 113-115C, judetul Arges.

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



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

Intocmit,

ing. Ecaterina COSTACHE





Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

AVIZ DE MEDIU
Nr. 1 din 23.01.2019

Ca urmare a Notificării adresate de **S.C. METABET CF S.A. si S.C. OMNIUM DISTRIBUTION S.R.L. prin P.K. EMERALD S.R.L.**, cu sediul în municipiul Pitesti, strada Tudor Vladimirescu, nr. 115C, judetul Argeș, respectiv comuna Bascov, strada Serelor, nr. 2B, judetul Arges, înregistrată la A.P.M Arges cu nr. 8716/19.04.2018 cu privire la inițierea procesului de elaborare a planului "**P.U.Z. – Construire centru comercial si locuinte colective cu spatii comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilitati, platforme accesuri incinta, organizare santier, construire sens giratoriu si pasaj rutier peste calea ferata**", propus a se implementa in municipiul Pitesti, Zona Unitati Industriale, Zona de Protectie CFR, strada Tudor Vladimirescu, nr. 113-115C, judetul Arges,

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 completarile si modificarile ulterioare,

in baza Hotărârii Guvernului nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, și pentru modificarea unor acte normative, a Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului – aprobată prin Legea nr. 265/2006, modificata și completata 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, a Ordinului Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G nr.1076/2004,

se emite:

AVIZ DE MEDIU

➤ pentru: "**P.U.Z. – Construire centru comercial si locuinte colective cu spatii comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilitati, platforme accesuri incinta, organizare santier, construire sens giratoriu si pasaj rutier peste calea ferata**", propus a fi implementat in municipiul Pitesti, Zona Unitati Industriale, Zona de Protectie CFR, strada Tudor Vladimirescu, nr. 113-115C, judetul Arges.

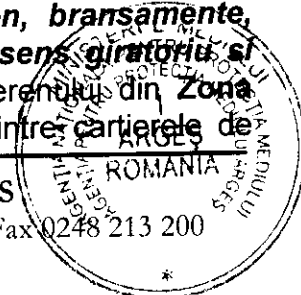
➤ promovat de: **S.C. METABET CF S.A. si S.C. OMNIUM DISTRIBUTION S.R.L. prin P.K. EMERALD S.R.L.**, cu sediul în municipiul Pitesti, strada Tudor Vladimirescu, nr. 115C, judetul Argeș, respectiv comuna Bascov, strada Serelor, nr. 2B, judetul Arges.

➤ în scopul adoptarii planului: "**P.U.Z. – Construire centru comercial si locuinte colective cu spatii comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilitati, platforme accesuri incinta, organizare santier, construire sens giratoriu si pasaj rutier peste calea ferata**", pentru reconversia funcțională a terenului din Zona Industrială, aflata la 2,7 km de zona centrala a municipiului Pitesti, între cartierul de

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>



locuinte, intr-o **Zona pentru Comert Servicii** (Centru Comercial, care să includă dotări pentru diverse servicii) și **Locuire**, cu fluidizarea traficului urban prin construirea unui Sens Giratoriu și a unui Pasaj Rutier peste calea ferată.

Planul Urbanistic Zonal, elaborat pentru crearea unei zone pentru comerț servicii și locuire, cu suprafața de 131 827 mp (13,18 ha) și elaborarea documentației necesare emiterii autorizației de construire pentru investiția: „**Construire centru comercial și locuinte colective cu spații comerciale (2S + P + 16E), împrejmuire teren, bransamente, utilități, platforme accesuri incintă, organizare santier, construire sens giratoriu și pasaj rutier peste calea ferată**” are drept scop amenajarea și zonarea teritoriului, conform regulilor directe de dezvoltare a construcțiilor, dispunând de funcții complementare de tip Centru Comercial, care să includă dotări pentru diverse servicii, alimentare publică, creșterea nivelului de locuire și fluidizarea circulațiilor.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va stabili funcțiunea dominantă a zonei, cu suprafața de 131 827 mp (13,18 ha), situată în municipiul Pitești, Zona Unități Industriale, Zona de Protecție CFR, strada Tudor Vladimirescu, nr. 113-115C, județul Argeș, de comerț-servicii, iar funcțiunile complementare vor fi reprezentate de:

- locuire/ locuințe colective;
- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație rutieră, accese și circulații carosabile, pietonale, parcaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

De asemenea, vor fi permise și alte utilizări, respectiv:

- birouri;
- unități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- căi de acces (carosabile și pietonale), parcaje și drumuri de deservire;
- rețele și dotările tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică, telefonizare, internet etc.);
- spații verzi și plantații de protecție;
- construcții și instalații tehnologice specifice activităților de comerț și locuire.

In zona studiată se interzice realizarea de:

- unități industriale de orice categorie;
- unități agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- depozite de deșeur;
- orice construcții amplasate în zona de protecție a rețelilor.

Conform Reglementărilor Urbanistice pentru **Parcaje** se vor respecta următoarele condiții:

- la toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni;
- intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează;
- rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

❖ **Situația actuală:**

În prezent amplasamentul studiat face parte din UTR 29, iar zonificarea funcțională



conform P.U.G. municipiul Pitesti, aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999, este:

✓ **129 (a) – Zona Unitati Industriale si Depozitare.**

Zona se invecineaza la NV cu UTR3 cu functiuni de locuire LM3 (a+b), L13 (a), pe latura SV cu UTR29, CcF29 (a) – zona cai de comunicatii feroviare si amenajari aferente;

Conform Certificatului de urbanism nr. 15 din 08.01.2018, eliberat de primaria municipiului Pitesti, terenul se afla in:

- intravilanul municipiului Pitesti, avand folosinta actuala: curti-constructii;
- zona de protectie CFR;
- zona C (conform H.C.L. nr. 265/2002).

Terenul este pozitionat în zona de Nord-Est a Municipiului Pitești, pe malul Lacului Lânăriei, fiind delimitat de următoarele vecinătăți:

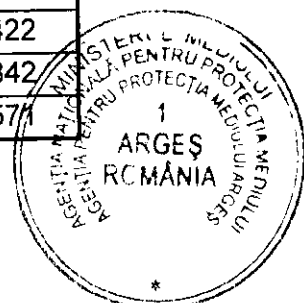
- Nord-Est: - strada Târgul din Vale, lac Lânăriei;
- Sud-Vest: - cai ferate, strada Tudor Vladimirescu, bulevardul Republicii;
- Sud-Est: - strada Lânăriei
- Nord-Vest: - strada Dragoș Voda, curți-constructii.

Laturile aproximative ale terenului sunt:

- 525 m spre NORD-EST, de-a lungul strazii Targul din Vale;
- 480 m spre SUD-VEST, parțial, de-a lungul SNCFR;
- 245 m spre SUD-EST;
- 280 m spre NORD-VEST.

- Terenul are o formă poligonală, având următoarele Coordonate STEREO 1970:

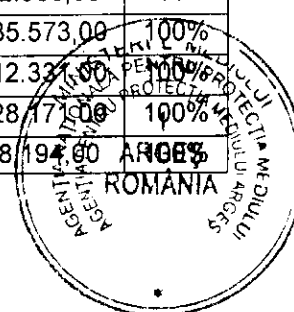
Nr. crt.	Coordonate puncte de contur		Lungimi Laturi (m)
	X	Y	
1	492077.387	371662.416	18,373
2	492063.069	371673.930	16,964
3	492048.776	371683.068	15,489
4	492035.432	371690.932	42,812
5	491998.511	371712.605	42,951
6	491964.890	371739.334	28,150
7	491945.448	371759.692	59,981
8	491906.694	371805.472	36,724
9	491882.741	371833.309	30,128
10	491862.029	371855.188	29,989
11	491842.839	371832.143	40,670
12	491817.783	371800.108	80,364
13	491773.270	371733.198	52,391
14	491743.669	371689.971	36,874
15	491722.296	371659.923	32,422
16	491704.471	371632.841	12,842
17	491715.296	371625.932	16,571



Nr.	Coordonate puncte de contur		Lungimi Laturi
18	491728.821	371616.358	24,64
19	491727.349	371614.382	21,385
20	491744.165	371601.170	31,844
21	491769.819	371582.304	11,575
22	491778.904	371575.132	18,370
23	491767.737	371560.546	55,940
24	491812.114	371526.488	12,419
25	491823.109	371520.713	5,608
26	491826.903	371524.843	38,621
27	491857.068	371500.726	11,098
28	491866.824	371495.436	16,707
29	491880.946	371486.509	20,551
30	491897.699	371474.606	19,907
31	491914.113	371463.342	36,958
32	491943.615	371441.082	4,101
33	491947.388	371442.690	32,600
34	491977.353	371455.530	156,073
35	492100.220	371359.289	36,632
36	492135.218	371348.472	69,345
37	492193.956	371385.330	37,567
38	492219.048	371413.288	24,036
39	492235.172	371431.113	2,907
40	492235.037	371434.017	21,345
41	492247.833	371451.101	14,736
42	492260.208	371459.101	44,060
43	492251.849	371502.361	28,915
44	492269.910	371524.941	30,424
45	492240.643	371533.251	33,006
46	492211.724	371549.160	50,629
47	492171.928	371580.458	5,724
48	492171.058	371586.115	65,960
49	492119.593	371627.371	54,859
Suprafata totala teren = 131 827 mp (13,18 ha)			

o Poziția fiecărui reper construit și existent pe amplasamentul aferent planului, este următoarea:

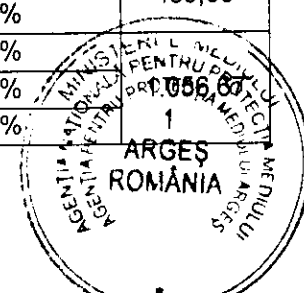
Nr. crt.	CF	Cadastru	Proprietar	Adresa	Suprafața CF	Suprafața studiată	
						mp	%
1	87648	87648	Omnium	Str. T. Vladimirescu, nr. 113	2.909,00	2.909,00	100%
2	88694	88694	Omnium	Str. T. Vladimirescu, nr. 113	35.573,00	35.573,00	100%
3	88860	88860	Omnium	Str. T. Vladimirescu, nr. 113	12.331,00	12.331,00	100%
1	336/10	80317	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	28.171,00	28.171,00	100%
2	336/12	80322	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	8.194,00	8.194,00	100%



Nr. crt.	CF	Cadastru	Proprietar	Adresa	Suprafața CF	Suprafața studiată	
						mp	%
3	83211	83211	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	10.286,00	9.721,00	95%
4	83212	83212	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	74,00	74,00	100%
5	83214	83214	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	9.127,00	2.309,00	25%
6	83215	83215	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	85,00	37,00	44%
7	neidentificat	-	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	-	1.392,00	-
9	83220	83220	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	19.667,00	15.541,00	79%
10	83221	83221	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	90,00	90,00	100%
11	336/1	83301	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	1.207,00	1207	100%
12	336/6	83243	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	2.984,00	2984	100%
13	336/7	83301	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	2.195,00	2195	100%
14	336/9	95833	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	7.624,00	7624	100%
15	336/3	83303	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	1.493,00	1475	99%
16	336/4	98255	Metabet	Str. T. Vladimirescu, nr. 115	962,00	0	0%

o Terenul deținut în prezent de S.C. METABET CF S.A., societate specializată în execuția de lucrări de montaj, revizii, reparații și modernizări de instalații de ridicat de toate tipurile, include:

Nr. cadastral	Carte Funciară	Denumire construcție	Suprafață construită (m ²)	Procent suprafață construită raportat la suprafața studiată	Total construit (m ²)
336/10	80317	C1 - Secția T4	4.464,49	3,39%	6.302,41
		C2 - Centrală termică	300,23	0,23%	
		C3 - Corp administrativ	225,34	0,17%	
		C4 - Stație agregate	459,35	0,35%	
		C5 - Siloz ciment	322,58	0,24%	
		C6 - Platformă	389,20	0,30%	
		C7 - Cabina CF	34,02	0,03%	
		C8 - Baracă metalică	39,53	0,03%	
		C9 - Cabina poarta	67,67	0,05%	
336/12	80322	C1 - Producție strungărie T5	4.021,66	3,05%	4.775,75
		C2 - Vopsitorie	473,90	0,36%	
		C3 - Vopsitorie	280,19	0,21%	
83211	83211	C1 - Clădire producție T8	4.871,00	3,69%	4.970,00
		C2 - Depozit cherestea	99,00	0,08%	
83220	83220	C1 - Confecții metalice T5	4.767,00	3,62%	5.584,00
		C2 - Clădire forja	767,00	0,58%	
		C4 - Turn aeraj (fost C11)	50,00	0,04%	
336/6	83243	C1 - Clădire reparații	847,82	0,64%	847,82
336/1	83301	C1 - Laborator de verificări mecanice	602,09	0,46%	602,09
336/7	83302	C1 - Clădire administrativa	596,82	0,45%	596,82
336/3	83303	C1 - Pavilion administrativ nr. 1	439,00	0,33%	439,00
		C2 - Popicărie	88,42	0,07%	
336/9	95883	C1 - Magazie centrală T5	767,80	0,58%	1.056,67
		C2 - Platformă	162,56	0,12%	
		C3 - Depozit carburanți	71,74	0,05%	



Nr. cadastral	Carte Funciară	Denumire construcție	Suprafață construită (m ²)	Procent suprafață construită raportat la suprafață studiată	Total construit (m ²)
		C4 - Bazin carburanți	54,57	0,04%	
83214	83214	C4 - Tinichigerie (fost C7)	343,00	0,26%	728,00
		C5 - Vopsitorie (fost C8)	185,00	0,14%	
		C6 - Atelier mecanic (fost C9)	151,00	0,11%	
		C7 - Atelier mecanic (fost C10)	49,00	0,04%	

o Terenul pe care și-a desfășurat activitatea S.C. OMNIUM DISTRIBUTION S.R.L., societate având ca obiect de activitate distribuția de echipamente auto și service auto, include:

Nr. Cadastral	Carte Funciară	Denumire construcție	Suprafață construită (m ²)	Procent suprafață construită raportat la suprafață studiată	Total construit (m ²)
57648	87648	C1 - Hală producție	1975	1,50%	1975
88694	88694	C2 - Depozit	91	0,07%	2827
		C3 - Stație pompe	68	0,05%	
		C4 - Bazin apa	183	0,14%	
		C5 - Magazie	42	0,03%	
		C6 - Spațiu administrativ	243	0,18%	
		C7 - Remiza PSI	187	0,14%	
		C8 - Stație electrică	72	0,05%	
		C9 - Depozit	81	0,06%	
		C10 - Bazin stație epurare	121	0,09%	
		C12 - Depozit	678	0,51%	
		C13 - Pavilion administrare	965	0,73%	
		C14 - Stație reglare	13	0,01%	
		C15 - Stație distribuție gaze	62	0,05%	
		C16 - Spațiu comercial	21	0,02%	
88860	88860	C1 - Hală producție	11052	8,38%	11142
		C17 - Cabina poartă	90	0,07%	

o Limitrof amplasamentului, pe strada Dragoș Vodă, s-a dezvoltat zona rezidențială.

Pentru realizarea investiției, în conformitate cu cerințele din Certificatul de Urbanism nr. 15 din 08.01.2018, emis de primăria municipiului Pitești, sunt necesare amenajarea și zonarea teritoriului, noi reguli de reconversie funcțională, prin reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, accese carosabile și pietonale, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale.

o **Bilant teritorial existent**

ZONIFICARE FUNCționalĂ	EXISTENT							
	ha	mp	%	POT	CUT	Regim	H	



						Inalt	max	amenajate
ICS(b) - SUBZONA COMERȚ, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE								
	-	-	-	-	-	-	-	-
LCI(b) SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE								
	-	-	-	-	-	-	-	-
CcR(b) SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE								
	-	-	-	-	-	-	-	-
A2 SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII								
	13,18	131827,41	100	32	0,37	P+2 E	21 m	5740 mp (4,35%)
TOTAL	13,18	131827,41	100	-	-	-	-	5740 mp (4,35%)

➤ **Obiectiv general al planului:**

Obiectivul general al Planului vizează amenajarea unui număr de trei subzone. Astfel, planul comportă trei paliere de dezvoltare, respectiv:

- construirea unui ansamblu de locuințe colective, ce va presupune dezvoltarea unui proiect imobiliar de construire a unor imobile tip turn gemene, cu regim de înălțime 2S+P+16E, ce va impune apariția unor proiecte de construcții-montaj (etapa de construire), respectiv activități de servicii asociate zonelor de locuire, inclusiv în cazul unui scenariu privind utilizarea parțială a unor funcțiuni de birouri (etapa de funcționare/exploatare). La nivelul acestor obiective vor fi promovate pe perioada de funcționare ca elemente derivate din plan, funcțiuni de locuire și complementare locuirii (în mod particular servicii);
- construirea unui centru comercial în configurația (P+M+E+ E_{tehnic}) ce va impune apariția unor proiecte de construcții-montaj (etapa de construire), respectiv activități de tip comercial (servicii, aprovizionare, alimentație publică, etc.). La nivelul acestor obiective vor fi promovate pe perioada de funcționare ca elemente derivate din plan, funcțiuni comerciale și complementare acestora (în mod particular servicii, aprovizionare, alimentație publică, divertisment);
- construirea unor zone de acces bine sistematizate și racordate sistemului rutier municipal, la care se vor adăuga soluții de rezolvare a dotărilor tehnico-edilitare. Acestea impun apariția unor proiecte de construcții-montaj (etapa de construire). La nivelul acestor obiective, pe perioada de exploatare vor fi realizate măsuri de întreținere și modernizare.

➤ **Obiectivele principale ale planului sunt:**

- schimbarea funcțiunii actuale industriale, **pentru construirea unui CENTRU COMERCIAL, construirea de LOCUINȚE COLECTIVE cu spații comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilități, platforme accesuri incintă, organizare santier, construire sens giratoriu și pasaj rutier peste calea ferată;**
- îmbunătățirea calității aerului din zonă, cu repercusiuni pozitive asupra calității aerului din întreg municipiul Pitești, prin relocarea activităților industriale dintr-o zonă centrală, preponderent rezidențială, și transformarea acesteia într-o zonă mixtă locuire/servicii;
- protejarea calității apelor râului Argeș (lacul Prundu/Lânăriei) prin relocarea activităților industriale din zonă și transformarea acesteia într-o zonă mixtă locuire/servicii;
- menținerea stării actuale a râului Argeș, prin asigurarea unui drenaj corespunzător al apelor pluviale și direcționarea către stația de epurare din municipiul Pitești prin rețeaua de canalizare;



- protecția calității solului și subsolului prin înlăturarea rezervoarelor subterane și a solului posibil contaminat din vecinătatea acestora, înlocuirea umpluturilor și deșeurilor de construcții ce vor rezulta și drenarea apelor pluviale potențial contaminate (zona de parcare);
- diminuarea nivelului actual de zgomot prin (conform Studiului de evaluare la zgomot – *Analiza eficacității soluțiilor de reducere a nivelului de zgomot – Construire Pasaj rutier peste calea ferată, Centru Comercial Pitești*, întocmit de S.C. ACOUSTIC DESIGN S.R.L.):
 - eliminarea a două surse majore de zgomot, industria (forja, tinichigerie) și traficul greu, prin relocarea activităților industriale din zonă și transformarea acesteia într-o zonă mixtă locuire/servicii;
 - realizarea pasajului peste calea ferată;
 - punerea în aplicare a limitei de viteză 50 km/h;
 - eliminarea neregularităților discrete ale căii de rulare, cum ar fi denivelările suprafeței datorită capacelor de canal sau a găurilor de colectare a apelor pluviale;
 - construirea unei suprafețe line a pavajului, prin eliminarea fisurilor și a undulațiilor.
- răspunde unui deziderat cuprins în *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Pitești 2014-2023*, vizând fluidizarea traficului din municipiul Pitești, prin construirea unui sens giratoriu pe strada Târgul din Vale și a unui pasaj rutier de trecere peste calea ferată cu acces din bulevardul Republicii,
- impact social pozitiv prin creșterea atractivității zonei care beneficiază de vecinătatea cu Lacul Lânăriei, ce poate deveni un punct de referință în dezvoltarea orașului,
- răspunde obiectivelor *Strategiei Naționale de Gestionare a Deșeurilor*, prin relocarea unor societăți producătoare și de deșeuri periculoase și gestionarea conformă a deșeurilor ce vor fi produse în noile condiții.

➤ **Descrierea sumara a planului:**

Prezentul Plan de Urbanism Zonal (PUZ), vizează schimbarea funcțiunii actuale industriale, pentru construirea unui **CENTRU COMERCIAL, construirea de LOCUINȚE COLECTIVE și sistematizarea verticală aferentă acestor funcțiuni**. Suprafața totală a terenului, care a generat PUZ, este de **131827 mp (13,18 ha)** și se afla în (conform Certificatului de urbanism nr. 15 din 08.01.2018, eliberat de primăria municipiului Pitești):

- intravilanul municipiului Pitești, având folosința actuală: curți-construcții;
- zona de protecție CFR;
- zona C (conform H.C.L. nr. 265/2002).

Terenurile, curți-construcții, din care este compus terenul aferent PUZ, sunt în proprietatea S.C. METABET CF S.A. și S.C. OMNIUM DISTRIBUTION S.R.L. și sunt propuse pentru alipire/dezmembrare.

Proiectul propus este o investiție privată și vizează construirea unui centru comercial tip mall, a unor locuințe colective cu regim de înălțime 2S + P + 16E, și a unui pasaj rutier peste calea ferată.

Investiția propusă va permite transformarea zonei industriale, aflată la 2,7 km de zona centrală a Municipiului Pitești, între cartierele de locuințe, într-o zonă pentru Comerț, Servicii și Locuire, cu fluidizarea traficului urban, prin construirea unui Sens Giratoriu și a unui Pasaj Rutier peste calea ferată



➤ **Zonificarea funcțională propusă în cadrul PUZ include trei subzone, respectiv:**

a) Subzona Comerț, servicii și funcțiuni complementare – ICS(b) – 110930 m².

Funcțiunea principală a clădirii **CENTRU COMERCIAL**, cu regim de înălțime: P+M+E+E tehnic, este de comerț și servicii complementare. Amprenta la sol a clădirii propuse descrie o forma poligonală, orientată longitudinal pe axa nord-vest/sud-est.

Sistemul structural va din beton armat, cu închideri din panouri termoizolante tip PIR și eventual, placaj compozit tip „bond”.

Acoperirea se va face în sistem tip terasa necirculabilă, iar sistemul de închidere a terasei va fi pe grinzi de beton armat respectiv metal cu tablă trapezoidală auto-portantă, peste care se așază bariera contra vaporilor, doua straturi de 8 cm vată minerală bazaltică, urmate de un strat de membrană din PVC, rezistentă la UV.

Pereții interiori de compartimentare vor fi realizați din sistem de gips-carton cu structură metalică sau din B.C.A.

Accesurile principale în clădire se vor realiza pe laturile de nord-est și nord-vest din zona parcării centrului comercial.

NOTA:

Construcțiile vor fi retrase cu 50 m fata de limita ariei protejate ROSPA 0062 – Lacurile de Acumulare de pe Arges.

b) Subzona Locuințe colective înalte și funcțiuni complementare – LCI(b) – 13302 m².

Locuințele colective vor avea un regim de înălțime: 2S+P+16E.

Amprenta la sol a clădirii propuse descrie o formă poligonală orientată longitudinal pe axa nord-vest/sud-est.

Sistemul structural al construcției va fi din beton armat cu închideri din zidărie, cu termoizolație de 10 cm.

Acoperirea se va face în sistem tip terasă necirculabilă/circulabilă sau șarpantă, iar sistemul de învelitoare se va termoizola cu două straturi de 8 cm vată minerală bazaltică. Fundațiile vor fi continue din beton armat.

Pereții interiori de compartimentare vor fi realizați din zidărie sau sistem de gips-carton cu structură metalică.

Accesurile principale în clădiri se vor realiza pe laturile de nord-est și sud-vest din zona parcării centrului comercial.

NOTA:

Construcțiile vor fi retrase cu 50 m fata de limita ariei protejate ROSPA 0062 – Lacurile de Acumulare de pe Arges.

c) Subzona căi de comunicație rutieră, pietonala și amenajări aferente – 7595 m².

Accesurile principal auto și pietonale se vor realiza din Strada Targul din Vale și din B-dul Republicii. Accesul autovehiculelor de mari dimensiuni pentru aprovizionarea centrului comercial se va realiza prin strada Tudor Vladimirescu și Strada Targul din Vale.

Accesurile principale în clădire se vor realiza pe latura de NORD-VEST și NORD-EST. Circulația pietonală se realizează în principal prin trotuarele străzilor din perimetru studiat. Toate acestea se vor amenaja, pe terenul aflat în proprietate.

○ **LOCURI DE PARCARE** - vor fi amenajate în conformitate cu HCL nr.428/2007

Pentru căile de acces și amenajările aferente, au fost definite perimetre distincte ce urmează a fi configurate pentru o capacitate de 2200 locuri de parcare pentru centrul



comercial, din care o proporție de aproximativ 4% (minim 88 locuri) se va asigura pentru persoanele cu dizabilități.

La acestea se vor adăuga un număr de 200 locuri de parcare pentru domeniul rezidențial, ce se vor aloca celor aproximativ 180 de apartamente de la nivelul zonei rezidențiale.

Alveolele de parcare se vor realiza grupat, în șiruri paralele, astfel încât să fie maximizată utilizarea spațiilor și să se asigure un flux coerent al circulațiilor.

La nivelul zonei dedicate căilor de acces și parcărilor se va amenaja o rețea de spații verzi ce va cuprinde sisteme de rigole înierbate cu descărcare treptată, alveole cu specii ierboase/arbustive/lemnoase, aliniamente verzi formate din specii arbustive și lemnoase, etc., îndeplinind multiple roluri, cum ar fi: de ecranare fonică, umbrire, filtru viu, ș.a.m.d.

Pe cât posibil se vor amenaja alveole de parcare înierbate (grilaje din beton), pentru a permite o mai bună infiltrație a apei în sol.

Clădirile se vor amplasa la distanțe legale față de limita construcțiilor învecinate respectându-se și impunerile din CODUL CIVIL.

Organizarea de șantier se va rezolva în limitele terenului studiat.

Prin PUZ se propune conectarea străzii **Târgul din Vale** cu b-dul **Republicii**, prin construirea unui sens giratoriu pe strada Târgul din Vale și a unui pasaj rutier de trecere peste calea ferată.

Accesul autovehiculelor de mari dimensiuni pentru aprovizionarea centrului comercial se va realiza prin strada **Tudor Vladimirescu** și strada **Târgul din Vale**.

Astfel, pe Strada Targul din Vale se va realiza un **SENS GIRATORIU** pentru a facilita accesul spre **CENTRUL COMERCIAL**.

De asemenea, este propus un **PASAJ SUPERIOR** peste calea ferată, care să asigure legătura dintre Bulevardul Republicii și Strada Targul din Vale prin incinta **CENTRULUI COMERCIAL**.

○ **PASAJ SUPERIOR peste calea ferată**

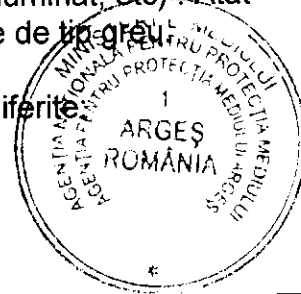
Pasajul va fi destinat accesului tuturor vehiculelor și a pietonilor spre complex și dinspre complex spre centrul municipiului Pitesti prin Bulevardul Republicii.

- Lungimea totală pe sensul de urcare: 145,83 m + 32,76 m + 145,53 m.
- Lungimea totală pe sensul de coborâre: 140,14 m + 30,55 m + 145,53 m.

Structura va fi alcătuită din trei rampe de acces:

- două rampe paralele cu traseul Bulevardului Republicii și care se racordează la un traseu perpendicular pe bulevard prin curbe circulare (Rurcare = 25,00 m și Rcoborare = 30,00 m):
 - urcare unidirecțională, prin rampa de acces de 5,00 m lățime, racordată la prima bandă a Bulevardului Republicii și cu un trotuar pietonal de 1,50 m;
 - coborâre unidirecțională prin rampa de acces de 5,00 m lățime racordată la prima bandă a Bulevardului Republicii și cu un trotuar pietonal de 1,50 m;
- a treia rampa de urcare și coborâre (bidirecțională), cu o lățime carosabilă de 7,80 m și cu trotuare pietonale de 1,50 m lățime pe fiecare extremitate, ce se racordează în incinta complexului. Trotuarele sunt prevăzute cu parapete metalice. Sub stratul de asfalt turnat sunt așezate țevi pentru protecția cablurilor electrice (de iluminat, etc). Atât rampele, cât deschiderea centrală sunt dotate cu parapete direcționale de tip greșu

Rampele vor fi formate din doua tipuri de constructii cu rezolvari tehnice diferite



- Zonele scunde de pana la 3,50 m vor fi realizate cu ziduri de sprijin fundate direct cu umplutura de material local controlat, compactata intre cei doi pereti verticali si sitem rutier.
- Zonele inalte peste 3,50 m vor fi realizate cu platelaje din beton armat, din beton precomprimat, din otel in conlucrare cu beton armat rezemate pe infrastructuri: culei si pile din beton armat, fundate pe piloti forati de diametru mare.

Deschiderea centrala va avea o declivitate de 1% (urcare –coborare) simetrica fata de axa tablierului.

Pasajul va traversa denivelat dispozitivul de linii C.F, aflate la intrarea in STATIA PITESTI.

Deschiderile centrale, in palier, independente (urcare-coborare) peste dispozitivul de linii C.F. vor asigura la intradosul suprastructurii un gabarit de 6,75m fata de NSS al celei mai inalte cai.

Distantele fetelor infrastructurilor fata de axele C.F. invecinate sunt: 5,54 m; 6,10 m; 9,80 m vor asigura realizarea gabaritul C.F. fata de noile constructii.

NOTA:

➤ **Pasajul peste calea ferată va fi retras cu minim 10 m față de limita de proprietate, din strada Dragoș Vodă.**

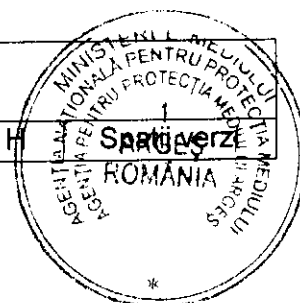
- **Retrageri:**
- Pentru ICS (comerț) +LCI(b) (locuințe colective) clădirile se vor amplasa, respectând:
 - retragerea față de limita zona protejată – **50 m**;
 - retragerea față de limita proprietăți str. Dragoș Vodă – **31,5 m pentru locuinte colective - LCI(b) si 30,6 pentru zona de comert - ICS (comerț).**
- Pentru CcR(b) (cai de comunicație) se va respecta:
 - retragerea față de limita proprietăți str. Dragoș Vodă – **10 m**;
- Spațiile verzi vor fi alcătuite din perdele de protecție amplasate în:
 - subzona ICS(b) – minim 5%, respectiv 5546,5 mp;
 - subzona LCI(b) locuințe colective înalte și funcțiuni complementare – minim 15%, respectiv, 1995,37 mp;
 - subzona CcR(b) căi de comunicație – minim 35%, respectiv 2658,22 mp.

Conform Reglementărilor Urbanistice se vor realiza:

- spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, precum și asigurarea protecției vizuale.

- **Bilant teritorial propus**

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ	PROPUS						
	ha	mp	%	POT	CUT	Regim	H



						Inalt	max	amenajate
ICS(b) - SUBZONA COMERȚ, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE								
	11,09	110930,01	84,5	70	2	P+4E	30 m	5546,5 mp (5,00%)
LCI(b) SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE								
	1,33	13302,49	10,09	50	4	2S+P+16 E	60 m	1995,37 mp (15,0%)
CcR(b) SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE								
	0,76	7594,90	5,76	-	-	-	-	2658,22 mp (35,0%)
A2 SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII								
	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	13,18	131827,41	100	-	-	-	-	10200,09 mp (7,74%)

DOMENIU PUBLIC	EXISTENT		PROPUȘ	
	ha	mp	ha	mp
CĂI DE COMUNICAȚIE EXISTENTE STUDIATE				
CcR(a) SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,97	9671,70	0,97	9671,70
CcF(a) SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,15	1531,96	0,15	1531,96

o **Asigurarea utilitatilor:**

- **Alimentarea cu apă**, debitul maxim estimat este 40 mc/h, va fi asigurat prin realizarea unui branșament la rețeaua existentă a municipiului Pitești, pe strada Târgul din Vale.
- **Evacuarea apelor uzate menajere** se va realiza printr-un racord la rețeaua de canalizare existentă a municipiului Pitești, pe latura nord-estică a amplasamentului, pe strada Târgul din Vale;
- **Canalizarea pluvială**, pentru un debit estimat de 2100 l/s, se va realiza printr-un racord la rețeaua de canalizare existentă în zona.

Apele uzate menajere și pluviale, colectate în sistem divizor, vor fi dirijate la stația de epurare Pitești (pe baza de contract semnat cu beneficiarii serviciilor).

- **Alimentarea cu energie electrică** va fi asigurată de operatorul CEZ Pitești, zona de racord a amplasamentului la rețeaua electrică fiind propusă în partea de SE a perimetrului constructibil. Conform estimărilor inițiale, s-a apreciat că necesarul de energie electrică va fi de aproximativ 7,5 MW (putere absorbită) și poate fi asigurat prin conectarea investiției la stația de transformare Prundu, situată la aproximativ 1 km de amplasament.

- **Alimentarea cu gaze naturale** va fi asigurată de operatorul Engie Distrigaz Sud – Rețele, zona de racord la rețeaua de gaz fiind în partea de vest a amplasamentului. În etapa actuală a PUZ-ului, s-a estimat un consum de gaz de circa 1400 mc/h, care poate fi asigurată prin conectarea la sistemul de distribuție existent, prin intermediul unei stații de reglare și distribuție propuse.

- **Energia termică** va fi furnizată de centralele electrice de termoficare existente, proprietatea publică a localității, CET Nord și CET Sud.



Avizul se emite cu urmatoarele condiții:

1. Măsuri de reducere sau de compensare a efectelor semnificative asupra mediului, propuse în programul de monitorizare:

Factor/Aspect de mediu	Măsuri propuse pentru minimizarea efectelor adverse
Aer	<ul style="list-style-type: none">- utilizarea exclusivă a utilajelor performante care se încadrează valorile de emisie admise conform legislației în vigoare,- monitorizarea emisiilor în atmosfera pe perioada de desfășurare a lucrărilor de construcții, și raportarea către APM Argeș a oricăror neconformități existente,- intervenție rapidă în cazul înregistrării unor eventuale depășiri ale limitelor maxime admise pentru eliminarea deficiențelor care le-ar fi putut genera,- asigurarea de materiale de intervenție și piese de schimb necesare pentru a facilita remedierea (intervenția) rapidă în cazul apariției unor deficiente de funcționare.
Apa	<ul style="list-style-type: none">- minimizarea consumului de apă și eliminarea risipei;- urmărirea permanentă a consumului de apă;- realizarea și întreținerea corespunzătoare a șanțurilor perimetrare de colectarea a apelor pluviale pentru evitarea stagnerii apei pe amplasament;- elaborarea unui plan de prevenire și combatere a poluărilor accidentale, în conformitate cu legislația în vigoare.
Sol/utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none">- amenajarea de șantier va include zone special amenajate (platforme impermeabilizate) pentru depozitarea materialelor;- alimentarea echipamentelor pe șantier va fi făcută pe platforme special amenajate prevăzute cu containere de colectare a eventualelor scurgeri accidentale;- plantarea și întreținerea spațiilor desemnate ca zone verzi pentru evitarea degradării solului.
Vegetație și fauna, biodiversitate	<ul style="list-style-type: none">- diminuarea nivelului de zgomot din incinta șantierului pentru a diminua cât mai mult posibil avifauna din zona protejată, învecinată;- realizarea de împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, precum și asigurarea protecției vizuale;- planul nu intersectează nici o arie naturală protejată de interes comunitar;- planul nu implică utilizarea resurselor de care depinde diversitatea biologică;- construcțiile vor fi retrase cu 50 m fata de limita ariei



Factor/Aspect de mediu	Măsuri propuse pentru minimizarea efectelor adverse
	protejate ROSPA 0062 –Lacurile de Acumulare de pe Argeș.
Gestionarea deșeurilor	- deșeurile de ambalaje vor fi colectate diferențiat și separate pe tipuri de deșeuri pentru a putea fi valorificate corespunzător, - se vor încheia contracte cu firme autorizate pentru eliminarea finală și va fi urmărit traseul acestora pentru a avea o evidență clară asupra respectării sarcinilor asumate de acestea, - se va elabora un plan de management al deșeurilor și se vor face raportările în conformitate cu legislația în vigoare.
Social/Economic	- furnizorii de servicii și bunuri, locali, vor fi preferați, în condițiile respectării criteriilor de concurență; - permite dezvoltarea economică a zonei.
Sănătatea populației	- pasajul peste calea ferată va fi retras cu minim 10 m față de limita de proprietate, din strada Dragoș Vodă; - transportul materiilor prime și produselor finite va urma rutele ocolitoare ale zonei rezidențiale pentru evitarea disconfortului creat populației (zgomot, emisii de noxe în atmosferă); - personalul va dispune de echipamente de protecție corespunzătoare, în conformitate cu legislația în vigoare.

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

Emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere:

- **Procedura de evaluare de mediu s-a desfășurat în conformitate cu prevederile:**
 - HG. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe, iar considerațiile de mediu au fost integrate în plan;
 - Directivei 2001/42/EC a Parlamentului European și a Consiliului, privind la evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului („Directiva SEA”);
 - metodologia cuprinsă în: “Manualul privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe” elaborate de MMGA și ANPM, aprobat prin Ordinul nr. 117/2006;
 - integrarea considerațiilor de mediu în plan;
- **Realizarea tuturor demersurilor prevăzute de HG nr. 1076/2004 pentru informarea și participarea publicului la procedura de evaluare, astfel:**
 - elaborarea primei versiuni a planului, natura acestuia, locul și orarul consultării primei versiuni a planului și posibilitatea de a trimite în scris comentarii și sugestii la sediul APM Argeș;
 - disponibilizarea proiectului de plan;
 - finalizarea raportului de mediu și definitivării versiunii de plan;



- locului și orarului de consultare a documentației, cu respectarea termenului de 45 de zile calendaristice, prevăzut de legislația de mediu în vigoare;

Organizarea ședinței de dezbatere publică a planului propus, inclusiv a raportului de mediu a avut loc la sediul primăriei municipiului Pitești, jud. Argeș.

La ședința de dezbatere publică au participat locuitorii ai municipiului Pitești care și-au exprimat punctele de vedere cu privire la implementarea planului în cadrul unui Raport de finalizare – proces de consultarea populației.

Raportul de mediu a fost elaborat de S.C. F&R Worldwide S.R.L., persoana juridică înregistrată în Registrul Național al elaboratorilor de studii pentru protecția mediului. Planul Urbanistic Zonal a luat în calcul următoarele variante:

➤ Fara interventie sau "varianta zero" – unde nu se face nicio intervenție asupra terenului, situație ce nu prezintă beneficii pentru starea actuală a factorilor de mediu și nici în perspectivă.

Neimplementarea planului, respectiv menținerea stării actuale (activitate industrială într-o zonă preponderent rezidențială), va determina în perspectivă o deteriorare a factorilor de mediu (sol, apă, aer, zgomot, social) și drept urmare a sănătății populației prin disconfortul în creștere.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 6/11.05.2018, emis de Primăria Municipiului Pitești, din punct de vedere social, anularea investiției va determina menținerea situației existente, respectiv un trafic dificil, lipsa unei funcțiuni complementare de tip Centru Comercial într-o zonă preponderent rezidențială, precum și un deficit de spații destinate locuirii la nivel de municipiu.

➤ Varianta finală: presupune reconversia funcțională a terenului studiat, din **Zona Industrială**, aflată la 2,7 km de zona centrală a municipiului Pitești, între cartierele de locuințe, într-o **Zona pentru Comerț Servicii** (Centru Comercial, care să includă dotări pentru diverse servicii) și **Locuire**, cu fluidizarea traficului urban prin construirea unui Sens Giratoriu și a unui Pasaj Rutier peste calea ferată.

Planului vizează amenajarea unui număr de trei subzone. Astfel, planul comportă trei paliere de dezvoltare, respectiv:

a) construirea unui ansamblu de locuințe colective, ce va presupune dezvoltarea unui proiect imobiliar de construire a unor imobile tip turn gemene, cu regim de înălțime 2S+P+16E, ce va impune apariția unor proiecte de construcții-montaj (etapa de construire), respectiv activități de servicii asociate zonelor de locuire, inclusiv în cazul unui scenariu privind utilizarea parțială a unor funcțiuni de birouri (etapa de funcționare/exploatare). La nivelul acestor obiective vor fi promovate pe perioada de funcționare ca elemente derivate din plan, funcțiuni de locuire și complementare locuirii (în mod particular servicii);

b) construirea unui centru comercial în configurația (P+M+E+ Etnic) ce va impune apariția unor proiecte de construcții-montaj (etapa de construire), respectiv activități de tip comercial (servicii, aprovizionare, alimentație publică, etc.). La nivelul acestor obiective vor fi promovate pe perioada de funcționare ca elemente derivate din plan, funcțiuni comerciale și complementare acestora (în mod particular servicii, aprovizionare, alimentație publică, divertisment);

c) construirea unor zone de acces bine sistematizate și racordate sistemului rutier municipal, la care se vor adăuga soluții de rezolvare a dotărilor tehnico-edilitare. Acestea impun apariția unor proiecte de construcții-montaj (etapa de construire). La nivelul acestor obiective, pe perioada de exploatare vor fi realizate măsuri de întreținere și modernizare



Expunerea motivelor care au dus la selectarea variantei alese:

În urma analizei multicriteriale care a luat în considerare atât indicatorii tehnico-economici, cât și indicatorii de mediu, varianta de plan aleasă îndeplinește obiectivele de mediu relevante, servește scopului pentru care a fost elaborat planul urbanistic zonal și prezintă următoarele avantaje față de celelalte (alternative "0" și cea inițială) și anume:

- îmbunătățirea calității aerului din zonă cu repercusiuni pozitive asupra calității aerului din întreg municipiul Pitești;
- menținerea stării actuale a râului Argeș, prin asigurarea unui drenaj corespunzător al apelor pluviale și direcționarea către stația de epurare din municipiul Pitești prin rețeaua de canalizare;
- înlăturarea rezervoarelor subterane și a solului posibil contaminat din vecinătatea acestora, înlocuirea umpluturilor și deșeurilor de construcții ce vor rezulta și drenarea apelor pluviale potențial contaminate (zona de parcuri) în vederea îmbunătățirii calității solului;
- diminuarea nivelului actual de zgomot prin (conform Studiului de evaluare la zgomot – *Analiza eficacității soluțiilor de reducere a nivelului de zgomot – Construire Pasaj rutier peste calea ferată, Centru Comercial Pitești*, întocmit de S.C. ACOUSTIC DESIGN S.R.L.):
 - eliminarea a două surse majore de zgomot, industria (forja, tinichigerie) și traficul greu, prin relocarea activităților industriale din zonă și transformarea acestora într-o zonă mixtă locuire/servicii;
 - realizarea pasajului peste calea ferată;
 - punerea în aplicare a limitei de viteză 50 km/h;
 - eliminarea neregularităților discrete ale căii de rulare, cum ar fi denivelările suprafeței datorită capacelor de canal sau a găurilor de colectare a apelor pluviale;
 - construirea unei suprafețe line a pavajului, prin eliminarea fisurilor și a ondulațiilor.
- răspunde unui deziderat cuprins în *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Pitești 2014-2023*, vizând fluidizarea traficului din municipiul Pitești, prin construirea unui sens giratoriu pe strada Târgul din Vale și a unui pasaj rutier de trecere peste calea ferată cu acces din bulevardul Republicii,
- impact social pozitiv prin creșterea atractivității zonei care beneficiază de vecinătatea cu Lacul Lânăriei, ce poate deveni un punct de referință în dezvoltarea orașului,
- răspunde obiectivelor *Strategiei Naționale de Gestionare a Deșeurilor*, prin relocarea unor societăți producătoare și de deșeuri periculoase și gestionarea conformă a deșeurilor ce vor fi produse în noile condiții;
- conform punctului de vedere nr. 90 din 15.11.2018, eliberat de Fundația Eco-Montan 2000, zona aferentă planului este situată în afara sitului Natura 2000, ROSPA 0062 Lacurile de acumulare de pe Argeș, iar zona fiind suficient de antropizată, implementarea planului nu va influența dinamica avifaunei, localizată pe malul stâng al lacului;
- **construcțiile vor fi retrase cu 50 m față de limita ariei protejate ROSPA 0062 – Lacurile de Acumulare de pe Argeș;**
- **pasajul peste calea ferată va fi retras cu minim 10 m față de limita de proprietate, din strada Dragoș Vodă;**
- accesul la utilități (electricitate, gaze naturale, alimentare cu apă și rețea de canalizare);



- permite dezvoltarea economica a zonei.

Alternativa adoptata reprezinta forma actuala a planului „**P.U.Z. – Construire centru comercial si locuinte colective cu spatii comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilitati, platforme accesuri incinta, organizare santier, construire sens giratoriu si pasaj rutier peste calea ferata**”, propus a se implementa in municipiul Pitesti, Zona Unitati Industriale, Zona de Protectie CFR, strada Tudor Vladimirescu, nr. 113-115C, judetul Arges si include comentariile si punctele de vedere atat ale membrilor Grupului de lucru, cat si ale publicului interesat de implementarea planului.

Raportul de mediu evidentiaza faptul ca alternativa adoptata contine cele mai multe cosiderente de mediu, indicand faptul ca implementarea acesteia va avea efecte generale pozitive asupra mediului si prezinta cele mai bune masuri pentru rezolvarea unor probleme de mediu si va avea un efect majoritar pozitiv.

Alte conditii de emitere a avizului de mediu:

- respectarea limitelor amplasamentului si a zonelor functionale precizate;
- respectarea tuturor cerintelor si conditiilor impuse prin toate celelalte avize, adrese sau puncte de vedere, existente la documentatia tehnica necesara emiterii avizului de mediu;
- titularul de plan va delimita zona de lucru in vederea minimizarii degradarii temporare a terenurilor din vecinatatea amplasamentului vizat de implementarea planului;
- in cazul unei amenintari iminente cu un prejudiciu asupra mediului sau in cazul producerii unui prejudiciu asupra mediului, se vor respecta si aplica prevederile O.U.G. nr. 68/2007; imediat de la luarea la cunoștință a apariției amenințării, trebuie să informeze A.P.M. Argeș si G.N.M. Comisariatul Județean Argeș;
- in perioadele secetoase se va proceda la umectarea drumului de acces, astfel încât sa se reducă emisiile de praf generate de traficul autovehiculelor;
- la stabilirea suprafetelor edificabile se va tine cont de toate retelele si obiectivele existente in zona, care genereaza zone de siguranta/protectie/interdictie de construire;
- modificarea prin PUZ a traseelor retelelor existente pe teren se va face doar cu avizul/acordul detinatorilor/administratorilor acestora si cu respectarea conditiilor impuse de acestia si a normativelor tehnice in vigoare;
- se vor respecta retragerile fata de toate limitele terenului, impuse prin prezentul aviz;
- intre constructii pe lot se vor asigura cel putin distantele minime prevazute de Regulamentul General de Urbanism;
- se vor respecta retragerile impuse de traseele retelelor aflate pe terenul studiat;
- se vor asigura spatii verzi obligatorii, de aliniament de-a lungul străzilor, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare, precum si împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, precum și asigurarea protecției vizuale;
- in zonele de protectie si/sau de siguranta sunt interzise depozitarea de materiale, materii prime, produse finite, deseuri de orice tip etc.;
- este strict interzisa deversarea/evacuarea necontrolata a apelor de orice natura astfel incat sa se evite poluarea solului, subsolului, apei freatiche;



- se interzice depozitarea de pamant excavat sau materiale de constructii in afara amplasamentului obiectivelor si in locuri neautorizate;
- incarcarile si descarcarile de materiale si deseuri trebuie sa aiba loc in zone desemnate, protejate impotriva pierderilor prin scurgeri;
- se va reduce viteza de circulatie pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul materialelor / echipamentelor;
- se vor folosi utilaje de constructie dotate cu motoare ale caror emisii vor respecta legislatia in vigoare;
- utilajele de exploatare si mijloacele de transport vor fi verificate tehnic si trebuie sa nu prezinte defectiuni prin care sa aiba loc scurgeri de motorina, uleiuri, etc.;
- protejarea contra coroziunii si focului a utilajelor si echipamentelor;
- utilizarea echipamentelor ANTI-EX.

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

- Notificare pentru evaluarea initiala a planului, intocmita de S.C. F&R WORLDWIDE S.R.L.
- Varianta finala a planului, intocmita de S.C. AXA PROSPECT S.R.L. – arh. Flavian IVANCU.
- Memoriu de prezentare, intocmit de S.C. AXA PROSPECT S.R.L. – arh. Flavian IVANCU.
- Raport de mediu, intocmit de S.C. F&R WORLDWIDE S.R.L.
- Regulament Local de Urbanism intocmit de S.C. AXA PROSPECT S.R.L. – arh. Flavian IVANCU.
- Referat preliminar – aspecte privind influenta asupra culoarelor de migratie, intocmit de S.C. F&R WORLDWIDE S.R.L.
- Referat preliminar – aspecte privind amprenta de carbon, intocmit de S.C. F&R WORLDWIDE S.R.L.
- Referat sintetic intocmit de S.C. F&R WORLDWIDE S.R.L.
- Extras de Informare nr. 10290 din 01.03.2018 - CF 98686 - (Mun. Pitesti, dom. public)
- Extras de Informare nr. 67638 din 14.12.2017 - CF 93181 (CNCF CRF SA).
- Extras de Informare nr. 67639 din 14.12.2017 - CF 84854 (Statul Roman, admin. Min. Transporturilor).
- Extras de Informare nr. 67756 din 15.12.2017 - CF 93258 (CNCF CFR SA).
- Extras de Informare nr. 67757 din 15.12.2017 - CF 92710 (Mun. Pitesti, dom. public).
- Extras de Informare nr. 67758 din 15.12.2017 - CF 92643 (Mun. Pitesti, dom. public).
- af pasaj Extras de Informare nr. 67759 din 15.12.2017 - CF 89458 (Mun. Pitesti, dom. public).
- Carte Funciara nr. 83214 (Metabet CF SA).
- Carte Funciara nr. 83215 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67760 din 15.12.2017 - CF 86479 (Mun. Pitesti, dom. public).
- Extras de Informare nr. 67762 din 15.12.2017 - CF 87648 (Omnium Distribution SRL).
- Extras de Informare nr. 67764 din 15.12.2017 - CF 88694 (Omnium Distribution SRL).
- Extras de Informare nr. 67766 din 15.12.2017 - CF 88860 (Omnium Distribution SRL).
- Extras de Informare nr. 67767 din 15.12.2017 - CF 80317 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67768 din 15.12.2017 - CF 80322 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67793 din 15.12.2017 - CF 83211 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67800 din 15.12.2017 - CF 83212 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67813 din 15.12.2017 - CF 83220 (Metabet CF SA).



- Extras de Informare nr. 67815 din 15.12.2017 - CF 83221 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67819 din 15.12.2017 - CF 83301 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67820 din 15.12.2017 - CF 83243 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67823 din 15.12.2017 - CF 83302 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67826 din 15.12.2017 - CF 95833 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67827 din 15.12.2017 - CF 83303 (Metabet CF SA).
- Extras de Informare nr. 67857 din 15.12.2017 - CF 98255 (Metabet CF SA).
- Anteccontract de Vanzare Metabet - PK Emerald (autentificare nr.1334 din 24.10.2017)
- Act aditional nr.1 la contract nr.1334 Metabet - PK Emerald (autentificare nr.1335 din 24.10.2017).
- Anteccontract de Vanzare Omnium- PK Emerald (autentificare nr.1133 din 19.09.2017.
- Anexa 2 - Plan imobil Omnium.
- Anexa 3 - Plan imobil Metabet
- Certificat de inregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti la data de 20.07.2017, CUI 37176023/09.03.2017.
- Certificat de urbanism nr. 15/08.01.2018, eliberat de primaria municipiului Pitesti.
- Studiu de evaluare a impactului la zgomot, intocmit de S.C. ACOUSTIC DESIGN S.R.L.
- Studiu de trafic, intocmit de S.C. TRAFIC AUDIT CONSULTING S.R.L.
- Studiu de insorire, intocmit de S.C. AXA PROSPECT S.R.L.
- Studiu geotehnic preliminar, intocmit de S.C. GEOTECHNICAL ENGINEERING&CONSULTING BUCHAREST SRL si aprobat de S.C. SAIDEL ENGINEERING S.R.L.
- Aviz de oportunitate nr. 06/11.05.2018, eliberat de primaria municipiului Pitesti.
- Acord eliberat de Administratia Domeniului Public Pitesti.
- Aviz nr. 2018437/30.05.2018, eliberat de Inspectoratul de Politie al judetului Arges – Politia municipiului Pitesti – Biroul Rutier.
- Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 80/26.03.2018, eliberata de Directia de Sanatate Publica Arges.
- Adresa nr. 41/03.01.2019, eliberata de Directia de Sanatate Publica Arges.
- Adresa nr. 5962/TD/04.04.2018, eliberata de Administratia Bazinala de Apa Arges-Vedea.
- Aviz operator nr. 22446/19.04.2018, eliberata de S.C. APA CANAL 2000 S.A.
- Aviz nr. 9520/511/14.05.2018, eliberat de Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
- Adresa nr. 90/15.11.2018, eliberata de FUNDATIA ECO-MONTAN 2000.
- Adresa raspuns nr. Cv 18/NA/6/04.01.2019 (acord de principiu), eliberata de Societatea Nationala de Transport Feroviar de Calatori „CFR CALATORI” S.A.
- Document de avizare nr. 72/2/92/09.05.2018 + Acord de principiu, eliberat de CNCF „CFR” S.A. – Sucursala Regionala de Cai Ferate Craiova.
- Document de avizare nr. 72/2/256/24.10.2018, eliberat de CNCF „CFR” S.A. – Sucursala Regionala de Cai Ferate Craiova.
- Aviz C.F.R. nr. 6/5/1785 din 14.11.2018, eliberat de CNCF „CFR” S.A.
- Adresa raspuns nr. B2.1/1122/27.12.2018, eliberata de Societatea Nationala de Transport Feroviar si Marfa „CFR MARFA” S.A.
- Adresa raspuns nr. 81/04.01.2019 (acord favorabil), eliberata de C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. – Sucursala de Transport Energie Electrica Pitesti.
- Punct de vedere nr. 8732/28.12.2018, eliberat de Directia pentru Agricultura Judeteana Arges.
- Adresa nr. SC-DEMC-12631/19.04.2018, eliberata de Autoritatea Nationala pentru Administrare si Reglementare in Comunicatii – ANCOM.



- Aviz favorabil nr. 100/05/03/01/B/AG/332/184/28.03.2018, eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
- Aviz favorabil nr. 13440/05.04.2018, eliberat de Serviciul de Telecomunicatii Speciale – Unitatea Militara 0500 Bucuresti.
- Aviz nr. 2051/11.04.2018, eliberat de S.C. TERMO CALOR CONFORT S.A.

Titularul va supune adoptarii varianta planului **“P.U.Z. – Construire centru comercial si locuinte colective cu spatii comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilitati, platforme accesuri incinta, organizare santier, construire sens giratoriu si pasaj rutier peste calea ferata”**, propus a se implementa in municipiul Pitesti, Zona Unitati Industriale, Zona de Protectie CFR, strada Tudor Vladimirescu, nr. 113-115C, judetul Arges, avizata prin prezentul aviz de mediu si pentru orice modificare a acestuia se va notifica in 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 obligatia să aplice atât măsurile de protejare 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 „P.U.Z. – Construire centru comercial si locuinte colective cu spatii comerciale (2S + P + 16E), imprejmuire teren, bransamente, utilitati, platforme accesuri incinta, organizare santier, construire sens giratoriu si pasaj rutier peste calea ferata”, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Se va solicita la autoritatea competenta 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 21 pagini și a fost redactat în 3 exemplare

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

**Șef serviciu
Avize, acorduri, autorizații,
ecolog Denisa MARIA**



**Sef serviciu
Calitatea Factorilor de Mediu,
dr.ec. Sorina Cristina MARIN**

**Intocmit,
ing. Ecaterina COSTACHE**