



DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 158 din 28.02:2020

Ca urmare a notificării adresate de **BOGDAN - TEODOR NEDELCU**, cu domiciliul în municipiul Pitesti, strada Bulevardul Republicii, nr. 117, bloc D5a, scara A, etaj 6, ap. 22, judetul Arges, **in calitate de reprezentant al proprietarilor zonei studiate S.C. BUSINESS NED SOLUTIONS S.R.L., TOMA BOGDAN-IONUT, TOMA ADELINA-GEORGIANA, SLAVILA SERGIU-CONSTANTIN, SLAVILA INA-ELENA**, pentru, privind planul „**Intocmire Plan Urbanistic Zonal pentru introducere in intravilan – Reglementare zona si stabilirea indicilor urbanistici in vederea construirii unei pensiuni turistice**” propus a se implementa in comuna Mosoaia, sat Smeura, strada Gazului, judetul Arges, înregistrată la APM Arges cu nr. 2764/03.02.2020 în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 17.02.2020;
- în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul „**Intocmire Plan Urbanistic Zonal pentru introducere in intravilan – Reglementare zona si stabilirea indicilor urbanistici in vederea construirii pensiune turistice**” propus a se implementa in comuna Mosoaia, sat Smeura, strada Gazului, judetul Arges, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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>

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



1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

- planul permite dezvoltarea zonei prin valorificarea resurselor naturale și umane existente;
- din punct de vedere funcțional propunerea de plan urmărește introducerea în intravilanul comunei Mosoaia, județul Argeș, a unei suprafețe de 1 820,00 mp din totalul de 4 400,00 mp a terenului studiat, pentru stabilirea zonei funcționale în intravilan (IS - zona pentru instituții publice și servicii - **Pensiune turistică**) și reglementări urbanistice – stabilirea regulilor de construire, retrageri, edificabil, indicatori urbanistici, organizarea circulațiilor, atât în interiorul parcelelor cât și accesul pe terenurile studiate, stabilirea modalităților prin care se va realiza echiparea tehnică – edilitara și proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor. Limita de intervenție are o suprafață de 4 400,00 mp, teren aflat în proprietatea S.C. "BUSINESS NED SOLUTIONS" S.R.L., TOMA BOGDAN-IONUT, TOMA ADELINA-GEORGIANA, SLAVILA SERGIU-CONSTANTIN și SLAVILA INA-ELENA, conform:
 - o Loturi: 1 (nr. cad. 87886 – 972 mp), 2 (nr. cad. 87887 – 56 mp), 3 (nr. cad. 87888 – 945 mp), 4 (nr. cad. 87889 – 55 mp) și 5 (nr. cad. 87890 – 1172 mp) – care totalizează o suprafață de teren de 3 200,00 mp, din care 1 820,00 mp categoria de folosință curți – construcții (liber de construcții) și 2 850,00 mp pădure, terenuri proprietate S.C. "BUSINESS NED SOLUTIONS" S.R.L. conform Act de Alipire autentificat sub nr. 5 263 la data de 05.11.2018 la S.P.N. "Danciu și Asociații" și Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 4 224 la data de 13.08.2019 la S.P.N. "Danciu și Asociații";
 - o Lot 6 - teren cu suprafață de 472,00 mp cu nr. cad. 87891, din care 205,00 mp categoria de folosință curți – construcții (liber de construcții), 267,00 mp pădure și 56/2 din Lot 7 – teren în indiviziune (proprietate Slavila Sergiu Constantin și Toma Bogdan Ionut, cu nr. cad. 87892), proprietate Slavila Sergiu Constantin conform Contract de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 4 231 la data de 13.08.2019 la S.P.N. "Danciu și Asociații";
 - o Lot 8 - teren cu suprafață de 672,00 mp cu nr. cad. 87893, din care 233,00 mp categoria de folosință curți – construcții (liber de construcții), 439,00 mp pădure și 56/2 din Lot 7 – teren în indiviziune (proprietate Slavila Sergiu Constantin și Toma Bogdan Ionut, cu nr. cad. 87892), proprietate Toma Bogdan Ionut conform Contract de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 4 232 la data de 13.08.2019 la S.P.N. "Danciu și Asociații".

Suprafața totală de teren studiat este de 4 400,00 mp situat în extravilanul comunei Mosoaia, din care teren pădure 2 580,00 mp și 1 820,00 mp teren curți – construcții (scos definitiv din circuitul silvic cf. Decizie nr. 16/16.07.2019 emisă de Garda Forestiera Ploiesti pentru "Construirea unui obiectiv turistic cu funcțiuni de cazare - Pensiune turistică"), conform Certificatului de urbanism nr. 734/04.11.2019, eliberat de primăria comunei Mosoaia, județul Argeș.

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

- conform P.U.G. Comuna Mosoaia, județul Argeș, aprobat cu H.C.L. nr. 3/15.02.2001, modificată și completată prin H.C.L. Mosoaia nr. 10/29.03.2012, terenul studiat se află în extravilanul comunei Mosoaia, din care teren pădure 2 580,00 mp și 1 820,00 mp teren curți – construcții (scos din circuitul silvic cf. Decizie nr. 16/16.07.2019 emisă de Garda Forestiera Ploiesti pentru "Construirea unui obiectiv turistic cu funcțiuni de cazare (Pensiune turistică);



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 246

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



Propunerea de plan urmareste introducerea in intravilanul comunei Mosoaia, judetul Arges, a unei suprafate de 1 820,00 mp din totalul de 4 400,00 mp a terenului studiat, pentru stabilirea zonei functionale in intravilan (IS - zona pentru institutii publice si servicii - Pensiune turistica) si reglementari urbanistice – stabilirea regulilor de construire, retrageri, edificabil, indicatori urbanistici, organizarea circulatiilor, atat in interiorul parcelelor cat si accesul pe terenurile studiate, stabilirea modalitatilor prin care se va realiza echiparea tehnico – edilitara si proprietatea asupra terenurilor si circulatia juridica a terenurilor.

Vecinatati:

- Nord – drum cu C.F. 86949;
- Sud – drum acces si teren proprietate Ciobanu Ion cu nr. cad. 1796;
- Est – teren proprietate Teodorescu Andrei;
- Vest – teren cu nr. cad. 86752.

Accesul carosabil si pietonal pe teren se va realiza din drumul comunal DC 136A situat pe latura de nord a teritoriului studiat.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

d) *problemele de mediu relevante pentru plan - nu este cazul deoarece:*

- planul analizat se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare economica armonioasa. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protectia acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza in afara zonelor de siguranță a rețelilor edilitare.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - reglementarile urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementand legislatia nationala si comunitara de mediu.*

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.*

- scopul planului este introducerea in intravilanul comunei Mosoaia, judetul Arges, a unei suprafate de 1 820,00 mp din totalul de 4 400,00 mp a terenului studiat, pentru stabilirea zonei functionale in intravilan (IS - zona pentru institutii publice si servicii - Pensiune turistica) si reglementari urbanistice – stabilirea regulilor de construire, retrageri, edificabil, indicatori urbanistici, organizarea circulatiilor, atat in interiorul parcelelor cat si accesul pe terenurile studiate, stabilirea modalitatilor prin care se va realiza echiparea tehnico – edilitara si proprietatea asupra terenurilor si circulatia juridica a terenurilor;
- din punct de vedere al stabilitatii, terenul se prezinta in conditii bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Parcela respecta prevederile legale privind amplasarea fata de zone de risc (inundatii, alunecari de teren) sau in arii (rezervatii) naturale protejate;

b) *natura cumulativă a efectelor:*

- terenul studiat se afla in extravilanul comunei Mosoaia, in partea nord – estica, intr-o zona libera de constructii. In zona studiată, exista toate rețelele tehnico – edilitare necesare functionarii obiectivelor propuse (pensiuni turistice), respectiv: rețea de alimentare cu apa, rețea de canalizare menajera, rețea de alimentare cu gaze



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 290

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



naturale si retele electrice. Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente, astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone;

c) *natura transfrontieră a efectelor* – nu este cazul;

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)* - nu este cazul;

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)* – nu este cazul;

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural* – nu este cazul;

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului* – nu este cazul;

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv:*

- conform P.U.G. Comuna Mosoaia, județul Argeș, aprobat cu H.C.L. nr. 3/15.02.2001, modificată și completată prin H.C.L. Mosoaia nr. 10/29.03.2012, terenul studiat se află în extravilanul comunei Mosoaia, din care teren pădure 2 580,00 mp și 1 820,00 mp teren curți – construcții (scos din circuitul silvic cf. Decizie nr. 16/16.07.2019 emisă de Garda Forestieră Ploiești pentru "Construirea unui obiectiv turistic cu funcțiuni de cazare (Pensiune turistică);
- accesul carosabil și pietonal pe teren se va realiza din drumul comunal DC 136A situat pe latura de nord a teritoriului studiat;

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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Prin PUZ se propune introducerea în intravilanul comunei Mosoaia, județul Argeș, a unei suprafețe de 1 820,00 mp (teren cu categoria de folosință curți – construcții) pentru a permite edificarea obiectivelor propuse, iar diferența de 2 580,00 mp va rămâne în extravilan (teren cu categoria de folosință pădure).

Zonificarea suprafeței propuse pentru introducerea în intravilan – IS (zona pentru instituții publice și servicii – pensiune turistică (h.maxim cornișă 9.00 m), circulații (carosabil și pietonal), rețele și gospodărie comună).

Funcțiunea propusă pentru suprafața de 1 820,00 mp - IS - zona pentru instituții publice și servicii – pensiune turistică - va dezvolta și completa zona studiată, care are un mare potențial de dezvoltare.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Zona servicii	910,00	50,00
Circulații (carosabil, pietonal, parcuri)	819,00	45,00
Gospodărie comună	91,00	5,00
TOTAL	1 820,00	100,00

➤ **IS (zona pentru instituții publice și servicii – pensiune turistică);**

➤ **Indicatori de utilizare a terenului:**

- **P.O.T.maxim = 50,00 %** (raportat la suprafața de teren propusă a fi introdusă în intravilan);



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

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>



- **C.U.T. maxim** = 1,50 (raportat la suprafata de teren propusa a fi introdusa in intravilan);
- **H. maxim cornisa** = 9,00 m;
- **R.h. maxim** = P+2E.

Echiparea tehnico- edilitara

• Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face din reseaua publica de alimentare cu apa existenta in zona. La limita proprietatii, se vor monta camine cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor.

• Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in zona.

• Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se va face din reseaua publica. In incinta, se propun amplasarea unor blocuri de masura si protectie trifazate.

• Telecomunicatii

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarilor, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu,internet etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva.

• Alimentarea cu energie termica

Pentru incalzirea spatiilor rezultate si preparare apa calda menajera, se propun centrale termice functionale cu gaze naturale, cu racordare la reseaua existenta in zona.

• Gospodaria comunală

Deseurile si resturile menajere se vor colecta selectiv in pubele tip, stocate pe o platforma special amenajata. Colectarea deseurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate.

Documentatia contine:

- Notificare intocmita de BOGDAN - TEODOR NEDELUCU, in calitate de reprezentant al proprietarilor zonei studiate S.C. BUSINESS NED SOLUTIONS S.R.L., TOMA BOGDAN-IONUT, TOMA ADELINA-GEORGIANA, SLAVILA SERGIU-CONSTANTIN, SLAVILA INA-ELENA.
- Prima versiune a planului intocmita de S.C. ARHIAMA CONCEPT S.R.L., arh. Amalia GUGUI.
- Certificat de urbanism nr. 734/04.11.2019, emis de primaria comunei Mosoaia.
- Contract de vanzare-cumparare, autentificat sub nr. 649/06.02.2018 de Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu.
- Contract de vanzare-cumparare, autentificat sub nr. 650/06.02.2018 de Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu.
- Act de dezmembrare, autentificat sub nr. 4224/13.08.2019 de Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu.
- Contract de vanzare-cumparare, autentificat sub nr. 4225/13.08.2019 de Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu.
- Declaratie data de SLAVILA SERGIU-CONSTANTIN, autentificata sub nr. 4231/13.08.2019 de Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu.
- Contract de vanzare-cumparare, autentificat sub nr. 4226/13.08.2019 de Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu.
- Declaratie data de TOMA BOGDAN-IONUT, autentificata sub nr. 4232/13.08.2019 de



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 090

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



- Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu
- Procure speciale autentificate sub nr. 5745/31.10.2019 si 5746/31.10.2019 de Societatea Profesionala Notariala Danciu si Simonescu-Diaconu.
- Certificat de inregistrare eliberata de Oficiul Registrului Comertului la data de 19.06.2014, CUI 33285540/17.06.2014.
- Aviz de oportunitate nr. 18/23.12.2019, eliberat de Consiliul Judetean Arges.
- Adresa nr. 1589/13.02.2020, eliberata de Garda Forestiera Ploiesti.
- Decizie nr. 16/16.07.2019, eliberata de Garda Forestiera Ploiesti pentru scoaterea definitiva din fond forestier national a terenului in suprafata de 0,1820 ha.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de situatie.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. – lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati.
- La stabilirea suprafetelor ocupate cu lucrarile aferente dezvoltarii propuse se va tine cont de retelele sau obiectivele existente in zona, care genereaza zone de siguranta/protectie/interdictie de construire.
- Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 si ale normativelor in vigoare.
- Accesele si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu.
- Circulatiile pietonale vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati.
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzatoare fiecărei etape a planului de investitii.

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

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

- anunturi de mediu publicate in ziarul „Curierul zilei” in data de 30.01.2020 si 03.02.2020, privind depunerea notificarii in vederea obtinerii avizului de mediu;
- documentatia depusa a fost accesibila spre consultare de catre public pe toata durata derularii procedurii de reglementare la sediul APM Arges;
- anuntul public privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat pe pagini de internet a APM Arges in data de 18.02.2020;
- anuntul privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat la primaria comunei Mosoaia sub nr. 4149/18.02.2020 si publicat de catre titularul de plan in in ziarul „Curierul zilei” in data de 19.02.2020.

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

Șef serviciu,
Avize, acorduri, autorizatii
ecolog **Georgeta - Denisa MARIA**

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

Intocmit,

ing. **Ecaterina COSTACHE**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

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

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