



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 253 / 17.05.2022

Ca urmare a cererii adresate de **OSMAN FIDAN**, cu domiciliul în municipiul Pitești, Calea București, nr. 2, județul Argeș privind planul: **Plan Urbanistic Zonal pentru „Introducere terenuri în intravilan și zonificare funcțională pentru amenajare ansamblu turistic”**, propus în mun. Câmpulung, str.Livadiei, FN, jud. Argeș, generat de imobilele cu nr. cadastrale 86935/86827/86740/86808, înscrise în C.F. nr. 86935, C.F. nr. 86827, C.F. nr. 86740 și C.F. 86808 - mun. Câmpulung, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 7236/14.03.2022, în baza:

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

Agentia pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice;
- 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: **Plan Urbanistic Zonal pentru „Introducere terenuri în intravilan și zonificare funcțională pentru amenajare ansamblu turistic”**, propus în mun. Câmpulung, str.Livadiei, FN, jud. Argeș, generat de imobilele cu nr. cadastrale 86935/86827/86740/86808 înscrise în C.F. nr. 86935, C.F. nr. 86827, C.F. nr. 86740 și C.F. 86808 - mun. Câmpulung, jud. Argeș, - **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 : 0248/213099; 0348/401992; 0746/248597; Fax : 0248/213200; 0348 401 993
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* – zona studiată și propusă pentru dezvoltare se afla în intravilanul și extravilanul municipiului Câmpulung, într-o zonă rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2);
- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele* – terenul analizat, în suprafață totală de 22 039 mp, este alcătuit din patru parcele:
- nr. cad. 86935- 6 669 mp, teren intravilan, din care o suprafață de 1 704 mp, având categoria de folosință curți-construcții, iar suprafața de 4 965 mp având categoria de folosință fâneață;
 - nr. cad. 86827- 3 943 mp, teren extravilan, având categoria de folosință fâneață;
 - nr. cad. 86740- 6 361 mp, teren extravilan, având categoria de folosință fâneață;
 - nr. cad. 86808- 5 066 mp teren extravilan, având categoria de folosință fâneață.
- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile* - fondul construit se va armoniza cu situația propusă dar și cu cea existentă-vecinătăți;
- d) *problemele de mediu relevante pentru plan* - nu este cazul, planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului. În etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protecția acestuia;
- e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu* - reglementările urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislația națională și comunitară de mediu.

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

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* - scopul planului este acela de a reglementa urbanistic condițiile pentru schimbarea destinației terenului cu suprafața de 22 039 mp, în vederea realizării investiției propuse. Zona are legatură cu municipiului Câmpulung, prin drumul de exploatare DE 420-strada Livadiei.
- b) *natura cumulativă a efectelor* – terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă rezidențială de tip rural - zonă pentru locuire;
- c) *natura transfrontieră a efectelor* – nu este cazul;
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*;
- 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 - în timpul exploatarea funcțiilor propuse neintrevăzându-se, în condiții normale de funcționare, nicio posibilă sursă de poluare;
 - (iii) *folosirea terenului în mod intensiv* – zona studiată și propusă pentru dezvoltare se află într-o zonă prevăzută cu funcțiune rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2). Suprafața totală a terenului este de 22 039 mp teren intravilan și extravilan – delimitat la nord de limita nordică a terenului nr.cad. 86808, iar la sud de limita de proprietate sudică a terenului nr.cad. 86935. Categoria funcțională propusă: ZIS (Zonă pentru Instituții Publice și Servicii)/lsb (propuse)



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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Prin PUZ se vor analiza și reglementa urbanistic condițiile pentru schimbarea destinației terenului cu suprafața de 22 039 mp (6 669 mp+15 370 mp), în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, în vederea creării unei zone cu destinația: ZIS (Zonă pentru Instituții Publice și Servicii)/lsb (propusă) - introducere în intravilan și ulterior, edificarea unui ansamblu cu funcțiune turistică. La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețele sau obiective existente în zonă care generează zone de siguranță/protecție/interdicției de construire.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt situate într-o zonă preponderent de locuințe individuale cu densitate mică/rurală, obiectivele propuse se vor încadra prin volumetrie, aspect și funcțiune în specificul acestei zone. Aspectul cladirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și relația de co-vizibilitate cu vecinătățile. Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului prin proporții corecte ale volumului și ale elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite.

Amplasamentul în studiu, în suprafață de 22 039 mp, alcătuit din patru parcele, este situat în sud-estul municipiului Câmpulung, pe versantul estic al văii râului Târgului și este localizat, conform PUG aprobat prin HCL cu nr. 135/2003 prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018 atât în extravilan (strada Livadiei/ nr. cad. 86827/ nr. cad. 86740/ nr. cad. 86808) cât și în intravilan (strada Livadiei/ nr. cad. 86935), respectiv în UTR 7 fiind prevăzut cu funcțiune rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2);

Servituți: zona edificabilă se va constitui din retragerile limitele laterale ale parcelei de 3 m, 3m față de limita posterioară a parcelei, respective 5 m retragere în fața parcelei.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime maxime)

P.O.T. maxim admis — 15 %

C.U.T. maxim admis — ,3;

H_{max} = P+1E (maxim două niveluri supraterane);

Terenul ce urmează a fi reglementat prin PUZ cu suprafața totală de 22 039 mp teren intravilan și extravilan este delimitat la nord de limita nordică a terenului nr.cad. 86808, iar la sud de limita de proprietate sudică a terenului nr.cad. 86935.

Vecinătățile terenurilor sunt:

Nr. Cad.: 86935:

La Nord – teren proprietate particulară Osman Fidan nr. cad. 86827;

La Est – teren proprietate particulară Postoaca Stelian nr. cad. 86895;

La Sud – Drum de acces;

La Vest – Drum de acces (De 420);

Nr. Cad.: 86827:

La Nord – teren proprietate particulară Postoaca Stelian;

La Est – teren proprietate particulară Postoaca Stelian nr. cad. 86895;



La Sud – teren proprietate particulara Osman Fidan nr. cad. 86935;
La Vest – Drum de acces;
Nr. Cad.: 86740:
La Nord – Drum de acces (De 420);
La Est – teren proprietate particulara Vlad Virgil nr. cad. 86435;
La Sud – teren proprietate O.S. Campulung u.a. 47;
La Vest – teren proprietate particulara Postoaca Stelian;

Nr. Cad.: 86808:
La Nord – teren proprietate particulara Popa Elisabeta, Postoaca Stelian;
La Est – teren proprietate particulara Popa Elisabeta, Postoaca Stelian, teren proprietate particulara Most. Vlad;
La Sud – Drum de acces (De 420);
La Vest – teren proprietate particulara Popa Elisabeta, Postoaca Stelian.

Regim economic: Imobilul teren cu nr. cad. 86935 este inclus in categoria intravilan, iar terenurile cu nr. cad. 86827, 86740, respectiv 86808 sunt incluse in categoria extravilan.

Reglementari urbanistice: cf. P.U.G. Orasul Campulung, terenul cu nr. cad. 86935 se afla in intravilanul localitatii, iar terenurile cu nr. cad. 86827, 86740, respectiv 86808 se afla in raza administrativa a orasului, dar in extravilan.

Bilant teritorial:

Loturi nr. cad. 86935 si 86827

Suprafata teren nr. cad. 86935: 6669 mp;
Suprafata teren nr. cad. 86827: 3943 mp;
Suprafata teren total nr.cad. 86935 si 86827: 10612 mp;

Constructii in curs de executie:

Suprafata construita C2: 126.60 mp;
Suprafata construita desfasurata C2: 379.80 mp;
Regim de inaltime C2: P+1E+M ;
Suprafata construita / S. c. desfasurata C3: 86.85 mp;
Suprafata construita / S. c. desfasurata C4: 31.50 mp;
Regim de inaltime C3, C4: Parter ;
Suprafata construita C5: 88,00 mp;
Suprafata construita desfasurata C5: 176,00 mp;
Regim de inaltime C5: P+M ;

Constructii propuse:

Suprafata construita C6: 150,00 mp;
Suprafata construita desfasurata C6: 300,00 mp;
Regim de inaltime C6: P+1E;
Suprafata construita H1: 1000,00 mp;
Suprafata construita desfasurata H1: 2000,00 mp;
Regim de inaltime H1: S+P+1E/M ;
P.O.T. existent lot nr. cad. 86935 = 0,40 %;
C.U.T. existent lot nr. cad. 86935 = 0,01;
P.O.T. / C.U.T. existent lot nr. cad. 86827 = 0;
P.O.T. propus loturi nr. cad. 86935 si 86827 = 15 %;
C.U.T. propus loturi nr. cad. 86935 si 86827 = 0,30;
Rh max. = P+1E;
H max. = 10 m;



Suprafata circulatii: 2448.00 mp (23% din S. teren), din care
- 501.95 mp circulatii carosabile;
- 324.35 mp parcaje (26 locuri) ;
- 1372.50 mp circulatii pietonale;
- 249.2 mp platforma carosabila existent;
Suprafata spatii verzi: 6579.45 mp (62% din S. teren).

Lot nr. cad. 86740

Suprafata teren nr. cad. 86740: 6361 mp;

Constructii propuse:

Suprafata construita imobile propuse: $121,00 \text{ mp} \times 7 = 847,00 \text{ mp}$;
Suprafata construita desfasurata imobile propuse: $242,00 \text{ mp} \times 7 = 1694,00 \text{ mp}$;
Regim de inaltime imobile propuse: P+1E;
P.O.T. / C.U.T.existent = 0;
P.O.T. propus lot nr. cad. 86740 = 15 %;
C.U.T. propus lot nr. cad. 86740 = 0,30;
Rh max. = P+1E;
H max. = 10 m;

Suprafata circulatii: 1504.95 mp (24% din S. teren), din care
- 752.50 mp circulatii ocazional carosabile;
- 125.00 mp parcaje (10 locuri) ;
- 627.45 mp circulatii pietonale;
Suprafata spatii verzi: 3880.20 mp (61% din S. teren).

Lot nr. cad. 86808

Suprafata teren nr. cad. 86808: 5000 mp (din acte) / 5066 mp (masurata)

Constructii propuse:

Suprafata construita imobile propuse: $121,00 \text{ mp} \times 6 = 726,00 \text{ mp}$;
Suprafata construita desfasurata imobile propuse: $242,00 \text{ mp} \times 6 = 1452,00 \text{ mp}$;
Regim de inaltime imobile propuse: P+1E;
P.O.T. / C.U.T.existent = 0;
P.O.T. propus = 15 %;
C.U.T. propus = 0,30;
Rh max. = P+1E;
H max. = 10 m;

Suprafata circulatii: 1094.15 mp (22% din S. teren), din care
- 352.55mp circulatii ocazional carosabile;
- 125.00 mp parcaje (10 locuri) ;
- 616.60 mp circulatii pietonale;
Suprafata spatii verzi: 3150.00 mp (63% din S. teren).

Dezvoltarea echiparii edilitare

Accesul pietonal și auto se va realiza din drumul de exploatare DE 420-strada Livadiei, prin racord simplu, dimensionat conform normativelor în vigoare și care să răspundă necesității investiției propuse. In cadrul edificabilului maxim, au fost propuse zone edificabile, unde vor fi amplasate constructii cu functiune turstică (spatii de cazare, alimentatie, servicii, etc.). Acestea vor avea un regim de inaltime maxim P+1E/M si o inaltime maxima de 10 metri.



Pentru circulația de incintă se vor prevedea alei carosabile / ocazional carosabile, care vor asigura accesul auto pentru fiecare proprietate / construcție (inclusiv pentru autospeciale de intervenție, conform *Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99*), precum și circulații pietonale, dotări comune și ample spații verzi și amenajări peisagere.

În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și, a accesului la garaj. Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie medie și mică, dispusă perimetral și amenajate peisagistic în interiorul parcelei. Deasemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon și se vor folosi dale înierbate pentru aleile de acces. Procentul de spații verzi minim obligatoriu este de 30 %.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din puturi forate și gospodărie proprie de incintă, fără a fi necesară racordarea la rețele locale.

Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi colectate în bazine vidanjabile, amplasate în suprafața proprietăților studiate, fără a fi necesară bransarea la rețele locale.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se face prin bransarea noilor clădiri la rețeaua electrică națională, existând posibilitatea amplasării și folosirii de soluții alternative sustenabile și ecologice de alimentare cu energie electrice – panouri fotovoltaice.

Alimentare cu gaze naturale

În măsura în care, prin avizele specifice ce se vor solicita prin Certificatul de Urbanism, se vor identifica posibilități de racord la rețele de gaze naturale prevăzute în zonă, această soluție va fi folosită parțial, avându-se în vedere faptul că este urmărită în proiect folosirea de soluții alternative sustenabile și ecologice, respectiv pompe de căldură, pentru care s-a prevăzut o suprafață extinsă de teren în cadrul lotului cu nr. cad. 86827.

Gospodăria comună

Evacuarea deșeurilor de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă betonată, preluate apoi de firma de salubritate și transportate la un depozit autorizat. Vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu ce va fi preluat și reciclat de firme specializate.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune de plan, întocmită de arh. Gudilă Florentin GHEORGHITĂ;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de S.C. BAUKUNST DG S.R.L.;
- Certificat de urbanism nr.174 din 27.09.2021, eliberat de Primăria municipiului Câmpulung;
- Avizul de oportunitate nr.02 din 02.12.2021, eliberat de Primăria municipiului Câmpulung;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Act de alipire cu încheiere de autentificare nr.750/17.02.2021
- Contract de vânzare cu încheiere de autentificare nr.1.266/15.03.2021;
- Contract de vânzare cu încheiere de autentificare nr.864/23.02.2021;
- Contract de dare în plată cu încheiere de autentificare nr.1.978/21.04.2021;
- Adeverință terenuri nr.33484/04.11.2021, eliberată de Primăria municipiului Câmpulung;
- Adeverință teren nr.5028/14.02.2022, eliberată de Primăria municipiului Câmpulung;
- Aviz CTE nr.5240/12.10.2021, eliberat de DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTEȚIA S.A.;
- Adresa DSP Argeș, nr.3467/25.10.2021;



- Studiul pedologic de stabilire a clasei de calitate a terenului, nr.676/18.11.2021, elaborat de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice, județul Argeș;
- Aviz nr.11014/04.01.2022, emis de S.R.I.;
- Aviz nr.13060/06.01.2022, emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Aviz nr.21/17.01.2022, emis de Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;
- Aviz nr.DT-12255/20.01.2022, emis de Ministerul Apărării Naționale;
- Adresa nr.436/11.04.2022, eliberată de Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare și Experimentare-Producție Pitești;
- Adresa nr.1602/13.04.2022, eliberată de Direcția Silvică Argeș-Ocolul Silvic Câmpulung;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație existentă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de carte funciară nr.86935, 86827, 86740 și 86808, Câmpulung;

Obligațiile titularului:

- respectarea propunerilor PUZ-ului;
 - respectarea legislației de mediu în vigoare;
 - se va asigura suprafața de spațiu verde conform legislației în vigoare (min. 30 % din suprafața terenului în funcție de zona funcțională reglementată);
 - se vor obține toate avizele/acordurile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 174 din 27.09.2021 respectiv, prin Avizul de oportunitate nr. 02 din 02.12.2021, eliberat de Primăria municipiului Câmpulung;
 - se va obține avizul administratorului drumului din care se propune accesul;
 - evitarea degradării zonelor învecinate amplasamentului;
 - se vor prevedea măsuri tehnice, sociale și organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de realizarea proiectului desfășurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
 - depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze strict la suprafața amplasamentului;
 - management eficient al organizării de șantier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
 - respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități;
 - se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.
- Constructorul are obligația elaborării și implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuție a proiectului care va include: măsuri privind gestionarea deșeurilor rezultate și a substanțelor periculoase (dupa caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

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

APM Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- anunțuri publicate de titular în ziarul „Curierul zilei” în data de 17.03.2022 și 21.03.2022, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă au fost accesibile spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de 02.05.2022;



- anunț publicat de titular în ziarul „Curierul zilei”, în data de 04.05.2022.

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

TITULARUL planului este răspunzător de toate daunele ce s-ar produce, sub acțiunea/inacțiunea sa, mediului înconjurător în toate componentele lui și are obligația să aplice atât măsurile de protejare a acestuia, cât și finanțarea și execuția operativă, în condițiile legii, a oricăror lucrări/bunuri/servicii/instalații de trebuință pentru neafectarea mediului înconjurător.

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



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

**Întocmit,
ing. Nelu STAN**