



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 568 / 14.10.2020

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. INTERCONT GSM S.R.L.**, cu sediul în orașul Ștefănești, str. Flamurei, nr.85, județul Argeș privind planul: „**PUD – Construire hotel 4 stele cu regim de înălțime propus S+P+4E prin desființarea corpului C4 și desființarea parțială supraetajare și extindere corpului C3**”, în municipiul Pitești, str.Nicolae Bălcescu, nr.143, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 16780/13.08.2020, 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.

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 „**PUD – Construire hotel 4 stele cu regim de înălțime propus S+P+4E prin desființarea corpului C4 și desființarea parțială supraetajare și extindere corpului C3**”, propus a fi amplasat în municipiul Pitești, str.Nicolae Bălcescu, nr.143, jud. Argeș, titular: **S.C. INTERCONT GSM S.R.L.**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, și se va supune adoptării fara aviz de mediu.

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

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

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



intravilanul mun. Pitești, în partea de vest – UTR 17 - subzona de locuințe cu regim înalt, instituții și servicii - LÎ17b + IS17b. Conform H.C.L. nr. 256/2002, terenul este situat în zona B. Funcțiunea dominantă a zonei – UTR17 – este data de instituții publice și servicii, funcțiuni complementare, cu caracter predominant administrativ și comercial. Categoria de folosință: curți-construcții.

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 se afla în municipiul Pitești, str.Nicolae Bălcescu, nr.143, jud. Argeș, ocupând o suprafață de 1 113 mp. Pe teren se afla edificate două corpuri de clădire: corpul C1 (initial C3) – birouri și spalatorie auto, cu suprafața construită la sol de 181,44mp, regim de înaltime P+2E și suprafața construită desfasurată de 575,34mp și corpul C2 (initial C4) – bazin depozitare, construcție subterană, cu suprafața la sol de 94,65mp, constituindu-se ca teren curți-construcții, oferind condiții eficiente și corespondente încadrării în localitate, dezvoltându-se preponderent componenta de servicii, locuire și dotări complementare;

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 respectă 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 stabili reglementări și condiții de amplasare a obiectivului de investiție propus pe terenul dat, urmărindu-se respectarea reglementărilor în vigoare și utilizarea eficientă a calităților terenului, în vederea construirii unui imobil pentru servicii de cazare și funcțiuni complementare, organizat pe cinci niveluri, respectiv cu regim de înălțime S+P+4E, înălțime maximă propusă de 20,00 m la cornișă, amenajarea de accese, circulație carosabilă de incintă, spații verzi, împrejmuiri și amenajare parcaje,

b) *natura cumulativă a efectelor* – terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă pentru unități industriale și depozitare, terenul fiind liber de construcții, însă pentru realizarea investițiilor propuse se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respectă prevederile legale privind protecția acestuia;

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 exploatării 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 afla în partea vestică a municipiului Pitești, teren curți-construcții– dominant instituții publice și servicii, funcțiuni complementare, cu caracter predominant administrativ și comercial.

- Suprafața totală a terenului este de 1 113 mp teren intravilan – situat în partea de vest a municipiului Pitești, jud. Argeș.
- Parcări – la subsol (18 locuri) și pe teren, în fața clădirii (3 locuri);
- 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 tema de proiect se propune realizarea unui hotel de 4 stele, utilizând cele două construcții existente pe teren, prin modificarea lor.

Obiectivele principale:

- edificarea unei construcții de servicii hoteliere, deservită de un subsol cu rol de parcare
- amenajarea de spații verzi la sol și de terase înverzite, de alei, trotuare, împrejurimi, rezultând o sistematizare adecvată a terenului și a zonei.

În vederea realizării unui hotel de 4 stele, se propun următoarele intervenții:

- desființarea corpului de clădire C2 (initial C4) – bazin subteran
- realizarea unui subsol cu suprafața de 800,00mp, cu funcțiuni tehnice și parcare pe zona liberă din teren
- în privința corpului C1(initial C3), cu regim de înălțime P+2E, construit pe latura estică până pe limita de proprietate, se propune desființarea unei travei pe întreaga înălțime, pe latura estică, astfel încât să se realizeze o retragere de minim 2,00m față de limita de proprietate, iar fatada să poată avea ferestre de vedere și lumină. Totodată se propune desființarea etajului 2 și realizarea unui etaj ușor, cu înălțime mai mare rezultând un regim de înălțime tot de P+2E.
- Realizarea unui nou corp de clădire, extindere a corpului C1 (initial C3), peste zona de subsol nou realizată. Corpul nou va avea regimul de înălțime S+P+4E.
- Regimul de înălțime al clădirii rezultate, corpul C1, va fi S+P+4E. Dimensiunile maxime la sol ale clădirii rezultate - 40,00 x 15,60m. Înălțimea maximă va fi de 20,00m de la cota terenului amenajat. Suprafața construită la sol va fi de 500,00mp, iar cea construită desfasurată va fi de 1944,00mp.
- accesul auto și pietonal se va face din bulevardul Nicolae Bălcescu astfel: printr-o rampă cu dublu sens, cu lățime de minim 5,00 m și pantă de maxim 18%, la parcare autoturismelor de la subsol; direct din bulevard pe platforma auto pentru descărcare și parcare de la nivelul solului; pietonii vor urca, de la nivelul trotuarului, pe o scară (pachet de maxim 7 trepte usoare) și rampă cu pantă de maxim 8% până la cota de călcare a parterului.
- prin proiect se propune refacerea împrejurimilor, amenajarea teraselor exterioare și a spațiilor verzi. Suprafețele exterioare dedicate traficului auto vor fi realizate din beton rutier finisat prin elicopterizare și tratate antiderapant. Circulațiile



exterioare pietonale vor fi finisate cu beton elicopterizat si tratat antiderapant. Terasele exterioare publice vor avea finisaje din piatra naturala.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc. Procentul minim propus pentru acest tip de spatii va fi de 20.00 %.

Accesul si circulatia pe teren se vor face din B-dul Nicolae Bălcescu

Din punct de vedere al funcțiunii, propunerea urmărește păstrarea caracterului zonei, respectiv funcțiuni mixte (servicii, instituții, locuire înaltă).

Amplasarea se va face cu următoarele retrageri:

- 12,50m - față de latura nord-est (bulevardul Nicolae Bălcescu)
- 1,40m - față de latura sud-vest (proprietate privata a S.C. Văcărești Investitii S.R.L si de domeniul public dale de beton canal - terenuri libere de constructii) - retragere existenta ce nu se modifică, ea păstrându-se pe poziția actuală
- 2,60m – față de latura sud-est (proprietate privata a S.C. Văcărești Investitii S.R.L., teren liber de constructii)
- 1,50m (parțial), 3,35m (parțial), 6,45m (parțial) – față de latura nord-vest (3 proprietati private - două persoane fizice Costache Anton, Tudor Ioana, o persoană juridică S.C. Intercont GSM S.R.L - P+2E+M).

Retrageri față de aliniament:

- 2,50m de la trotuar – subsol
- 12,50m de la trotuar – parter si etaje.

INDICI TEHNICI TOTALI:

BILANȚ TERITORIAL					
Categorie de folosinta: curți - construcții					
Numar Cadastral: 81720 Pitești					
nr. crit.	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (MP)		PROCENT (%)	
		EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
1	SUPRAFATA TEREN	1.113,00mp	1.113,00mp	-	-
2	Suprafata construita la sol	181,44mp	500,00mp	16,00%	45%
3	Suprafata construita subterana	95,00mp	800,00mp	8%	72%
4	Suprafata desfasurata	575,34mp	1.944,00mp	-	-
5	Spatii verzi amenajate la sol	-	111,30mp	-	10%



6	Regimul de inaltime	P+2E	S+P+4E	-	-
7	Inaltime maxima	12,00m	20,00m	-	-
8	Circulatie, din care	931,56mp	613,00mp	84%	55%
	Carosabil		105,00mp		9,5%
	Pietonal -alei, trotuare de garda, terase		363,00mp		32,5%
	goluri peste subsol		100,00mp		9%
	Parcari – 3 locuri la nivelul solului		45,00mp		4%
9	Suprafata afectata de retele edilitare	-	-	-	-
10			Total	100%	100%
11	POT existent			16,00%	
12	POT maxim propus				45%
13	CUT existent			0,52	
14	CUT maxim propus				1,74

Nr. locuri de parcare = 21 locuri de parcare propuse.

Vecinătăți:

- la nord-est de teren proprietate publica, domeniul public al municipiului Pitești – bulevardul Nicolae Balcescu (artera principala stradala) cu numar cadastral 94805
- la sud-vest de teren liber de constructii, proprietate privata a S.C. Vacaresti Investitii S.R.L. cu numar cadastral 81971 si de domeniul public al municipiului Pitești, proprietate publica – dale de beton canal
- la sud-est de teren liber de constructii, proprietate privata a S.C. Vacaresti Investitii S.R.L. cu numar cadastral 81971
- la nord-vest de terenul proprietate privata a persoanei fizice Costache Anton, cu numar cadastral 90252, de terenul proprietate privata a persoanei fizice Tudor Ioana, cu numar cadastral 94188, de terenul proprietate privată S.C. Intercont GSM S.R.L., cu numar cadastral 81717.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa se va face prin bransament propriu din rețeaua stradala a municipiului (existenta in zona). La limita proprietatii, se va monta un camin cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor).



Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Canalizarea menajera se va face prin racordare la rețeaua existentă în zona. Evacuarea apelor pluviale și a celor uzate menajere se va face prin canale colectoare la canalizarea existentă.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va face din rețeaua publica, printr-un bransament în cablu subteran din rețeaua de joasa tensiune existentă în zona.

Telecomunicatii

În funcție de necesitățile funcționale ale beneficiarului, asigurarea telefoniei și instalațiilor speciale (cablu, internet etc.) se va face de firme specializate care deserveșc zona.

Alimentarea cu caldura

Imobilul va fi prevăzut cu sistem de încălzire propriu – centrala termica proprie pe gaze naturale (pentru preparare apă caldă menajera și încălzire), amplasat în spații special amenajate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea se va face prin record la rețeaua existentă în zona.

Gospodaria comunală

Deseurile și resturile menajere se vor colecta în pubele tip, ce se vor amplasa într-o zonă special amenajată în interiorul proprietății. Sunt propuse europubele pentru depozitarea deșeurilor menajere, cu sortarea deșeurilor pe tipuri, în vederea colectării selective. Deseurile rezultate se vor colecta selectiv și vor fi ridicate de firma de salubritate agreată, care deservește municipiul Pitești, și cu care se va încheia contract de prestări servicii.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de arh. Șerban Antoniu S.C. ARHILAB S.R.L.;
- Certificat de urbanism nr.1031 din 06.08.2020, emis de Primăria municipiului Pitești;
- Extras de plan cadastral nr.19320 din 22.04.2020;
- Inventar coordonate STEREO 1970;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere de autentificare nr. 1937/26.05.2016;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de amplasament și delimitare imobil;
- Plan de situație existentă;

Obligațiile titularului:

- respectarea propunerilor PUZ-ului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va asigura suprafața de spațiu verde conform legislației în vigoare;
- se vor obține toate avizele/acordurile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr.1031/06.08.2020 respectiv, emise de Primăria municipiul;
- se va obține avizul administratorului drumului (B-dul N. Balcescu) 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 stric 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” în data de 10.08.2020 și 14.08.2020 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 16.09.2020;
- anunț publicat de titular în ziarul „Curierul zilei” în data de 30.09.2020.

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