



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 656 / 14.11.2022

Ca urmare a cererii adresate de **GESTAMP BEYCELIK ROMANIA S.R.L.**, cu sediul în com. Dârmănești, sat Piscani, nr. 1A, județul Argeș, privind planul: **Plan Urbanistic Zonal** pentru „**Ridicare interdicție de construire, schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea construirii după aprobare PUZ: Hale de producție și depozitare, birouri, împrejmuire teren, inclusiv amenajare accesuri, alei și parcaje, spații verzi și alte dotări necesare**”, amplasat în com. Dârmănești, sat Piscani, jud. Argeș, generat de imobilul cu nr.cad. 81002, înscris în C.F. nr.81002-comuna Dârmănești, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 23391/29.09.2022, 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 „**Ridicare interdicție de construire, schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea construirii după aprobare PUZ: Hale de producție și depozitare, birouri, împrejmuire teren, inclusiv amenajare accesuri, alei și parcaje, spații verzi și alte dotări necesare**”, amplasat în com. Dârmănești, sat Piscani, 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 comunei Dârmănești, UTR 2 sat Piscani 2C2- ca zona extinsă de-a lungul DN propusă pentru locuire și funcțiuni complementare (comerț, dotări de învățământ, cultură, cult, bancar-financiar, sănătate și turism), cu interdicție temporară de construire până elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform PUG aprobat al comunei Dârmănești. Terenul are acces din drumul national DN 73 Pitești-Câmpulung.
- 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 comuna Dârmănești, sat Piscani, pct. « Piscani», județul Argeș generat de imobilele cu cu nr. cad. 81002, înscris în C.F. nr.81002, destinația actuală conform PUG aprobat al comunei Dârmănești: zonă cu terenuri agricole, activități premise: agricultura.
- 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 analizare și reglementare urbanistică pentru schimbarea de destinație a terenului cu suprafață de 52 216 mp. Se vor stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat, în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) și art.32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea creării unei zone funcționale cu destinația M (ID+IS) - zonă mixtă pentru agrement și servicii, industrie și depozitare, constituită în 3 subzone funcționale, astfel:
- Subzona funcțională 1* - industrie și depozitare - amplasată în zona sud-vestică a parcelei, va ocupa un procent de maxim 63 % din suprafața totală a parcelei, construcțiile propuse vor asigura necesarul de spații pentru producție-asamblare, depozitare;
 - Subzona funcțională 2* - instituții și servicii (birouri) - amplasată în zona sud-estică a parcelei, cu un procent de cca 27 % din suprafața totală a parcelei, în care vor fi permise doar construcții cu volume simple și reduse (fără posibilitatea desfășurării activităților de producție/depozitare).
 - *Subzona funcțională 3* - dotări sociale (clădire activități sociale), agrement (locuri de joacă) amplasată în zona nord-vestică a parcelei, cu un procent de minim 10 % din suprafața totală a parcelei, destinată angajaților și ocazional persoanelor rezidente riverane; sunt permise doar construcții cu volume simple și reduse, elementele și calitatea materialelor utilizate vor fi în armonie cu funcțiunea propusă;

Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone, terenul care a generat PUZ se învecinează pe laturile din partea nordică și estică cu o zonă preponderent destinată locuirii, obiectivele propuse pentru subzona funcțională 2 instituții și servicii vor asigura prin volumetrie, aspect, funcțiune confortul fonic și vizual față de zona rezidențială. 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/interdicție de construire. Se vor prezenta soluțiile pentru devierea LEA 20 KV



ce traversează terenul studiat, în vederea asigurării funcționării optime a acesteia și protejării viitoarelor construcții, precum și propunerile pentru modernizarea drumului local-Drumul lui Fieraru (nr. cad. 81850), situat pe limita nordică, în vederea utilizării ca alternativă de acces și ieșire a autovehiculelor de mic tonaj, până la ieșirea în intersecția cu DN 73 Pitesti-Câmpulung. În Planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ se vor prezenta etapele realizării investițiilor și părțile responsabile de implementare, inclusiv operațiunile urbanistica cadastrale și juridice necesare pentru punerea în aplicare a prevederilor planului.

b) *natura cumulativă a efectelor* – terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă cu terenuri agricole, categoria de folosință: curți-construcții;

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 funcțiunilor 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 pe terenul cu nr. cad. 81002.

- Suprafața totală a terenului este de 52 216 mp teren intravilan delimitat la **nord** de de limita nordică a terenurilor proprietate privată situate pe frontul opus al drum local-Drumul lui Fieraru (nr. cad. 81850), la **est** de limita estică a terenurilor proprietate privată reglementate conform PUZ și RLU aprobate prin HCL al Consiliului Local Dârmănești nr. 36/2021 și la **vest** de limita vestică a terenurilor proprietate privată având nr. cad. 81319, nr. cad. 80711, nr. cad. 81298, până la limita cu intersecția DN 73 cu drumul local Drumul lui Fieraru (nr. cad. 81850), la **sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată situate pe frontul opus al DN 73.

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 obiectivele prin care prin care se dorește ridicarea interdicției de construire pe toată suprafața terenului studiat, schimbarea funcțiunii actuale aprobate prin PUG din 2C2 - ca *zona extinsă în de-a lungul DN propusă pentru locuire și funcțiuni complementare (comert, dotări de învățământ, cultură, cult, bancar-finanțiar, sănătate și turism)* în M (ID+IS) – zonă mixtă pentru industrie, depozitare agrement și servicii, respectiv reglementarea urbanistica a întregului teritoriului în suprafață de 52 216 mp, în vederea realizării investiției propuse.

- integrarea aspectelor de mediu în elaborarea PUZ pentru asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei;

- asigurarea unui nivel înalt de protecție a mediului.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- retragerea minimă față de aliniament: conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului drumului național DN73, dar nu mai puțin de 18 m față de limita de proprietate, respectiv în baza avizului administratorului drumului local - Drumul lui Fieraru (nr. cad. 81850), dar nu mai puțin de 17 m față de limita de proprietate; se vor stabili reglementări distincte pentru amplasarea viitoarelor construcții față de împrejurimi, în situația în care rezultă necesitatea retragerii acesteia față de aliniamente;



- retragerile față de limita laterală din partea de vest: conform avizului DEO, cu respectarea zonei de protecție LEA 20KV (urmare devierii propuse), dar nu mai puțin de 15 m pentru subzona funcțională 1- industrie și depozitare și minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m pentru subzona funcțională 3 - dotări sociale, agrement (locuri de joacă);
- retragerea față de limita laterală din partea de est: minim 20 m, din care minim 12 m de la limita de proprietate spațiu verde cu vegetație înaltă;
 - Între zonele edificabile ale subzonelor funcționale se vor stabili retrageri de:
- minim 35 m între subzona funcțională 1- industrie și depozitare și subzona funcțională 3 - dotări sociale, agrement (locuri de joacă); între aceste 2 subzone funcționale se va realiza o împrejmuire din materiale care să asigure condiții optime de siguranță, se vor stabili reglementări inclusiv pentru separarea prin spații verzi cu vegetație înaltă sau joasă a construcțiilor, inclusiv a platformelor și drumurilor pentru autovehiculele de mare tonaj și amenajările pentru agrement;
- minim 10 m între subzona funcțională 1- industrie și depozitare și subzona funcțională 2- instituții și servicii (birouri);

Indicatori urbanistici propusi

Pentru tot terenul cu nr. cad. 81002 care a generat PUZ:

- POT maxim = 60 %
- CUT maxim = 0,65

Pentru Subzona 1- industrie și depozitare:

- POT maxim = 70 %
- CUT maxim = 0,72
- H max (hale producție/industrie)/ H max (depozitare) = P/P+1 ;
- Rhmax. (hale producție/industrie)/ Rhmax. (depozitare) = 15 m la cornișă/8 m la cornișă.

Pentru subzona 2- instituții și servicii (birouri):

- POT maxim = 50 %
 - CUT maxim = 0,6
 - H max = P+2; Rhmax. = 11 m la cornișă
- Pentru subzona 3 - dotări sociale, agrement (locuri de joacă):
- POT maxim = 25 %
 - CUT maxim = 0,4
 - Hmax = P+1; Rhmax. = 8 m la cornișă.

Clădiri propuse

- Hale de producție și depozitare – 17150 mp;
- birouri, vestiare - 1700 mp;
- birouri - 1500 mp;
- servicii - 1200 mp;
- servicii - 1200 mp;
- servicii - 1200 mp;
- clădire activități sociale - 400 mp;

Total = 24350 mp

Indicatori urbanistici subzona 1:

- POT maxim = 70 %
- CUT maxim = 0,72
- Rh maxim = P (hale), P+1 (birouri)



- H maxim = 15 m (hale), 8m (birouri)
- Clădiri propuse
- hale de producție și depozitare : $S_d = 17150 mp$
- birouri, vestiare : $S_d = 1700 mp$
- Total = 18850 mp

Subzona 2 are o suprafață de 14 231 mp și va fi construită în următoarea etapă. În subzona 2 se vor putea construi următoarele funcțiuni – spații pentru servicii, birouri, circulații, parcaje, spațiu verde, dotări edilitare.

Indicatori urbanistici subzona 2:

- POT maxim = 50 %
- CUT maxim = 0,6
- Rh maxim = P+2
- H maxim = 11m
- Clădiri propuse
- birouri : $sd = 1500 mp$
- servicii : $sd = 1200 mp$
- servicii : $sd = 1200 mp$
- servicii : $S_d = 1200 mp$
- Total = 5100 mp

Subzona 3 are o suprafață de 5229 mp și va fi construită în următoarea etapă. În subzona 3 se vor putea construi următoarele funcțiuni – dotări sociale, agrement (locuri de joacă), spații pentru servicii, birouri, circulații, parcaje, spațiu verde, dotări edilitare.

Din punct de vedere al situației existente, amplasamentul se învecinează la:

- Nord: Drum local – Drumul lui Fieraru;
- Est: Terenuri proprietate privată;
- Sud: DN 73;
- Vest: Terenuri proprietate privată, nr.cad.81319, nr.cad.80711, nr.cad.81298.

Dezvoltarea echipării edilitare

Accesul pe teren se vor realiza din drumul national DN 73 Pitesti-Câmpulung, situat pe limita din partea sudică, prin intermediul căilor de acces propuse. Accesurile în cadrul subzonei functionale 3 se realizează din drumul local-Drumul lui Fieraru (nr. cad. 81850), situat pe limita nordică. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare pentru flecare subzonă funcțională propusă. Accesele și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități. Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare tehnico-edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Modalitatea de asigurare a utilităților necesare va fi studiată și reglementată prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obținute. Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente de protecție pe toate laturile terenului, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Capacitățile de transport admise

Se vor stabili în conformitate cu avizele obținute de la administratorii drumurilor din care se vor realiza accesurile pe terenul studiat.



Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila se va face prin racordul la rețeaua comunală.

Evacuarea apelor uzate menajere

Nu există rețea de canalizare în imediata vecinătate a terenului studiat. Se propune evacuarea apelor uzate menajere în două bazine vidanjabile etanșe cu capacitatea de 20 mc.

Alimentarea cu energie electrica:

În ceea ce privește rețeaua de energie electrică, terenul este traversat de LEA 20 Kv. Se propune devierea LEA 20 Kv ce traversează terenul astfel încât să se poată utiliza eficient întreaga suprafață a terenului.

Pentru alimentarea cu energie electrică, se va face un post de transformare la rețeaua de energie electrică existentă în zonă dar și dotarea clădirilor cu panouri fotovoltaice.

Gospodaria comunală

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 master urb. Adela Georgeta GHEORGHITĂ ;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de master urb. Adela Georgeta GHEORGHITĂ ;
- Certificat de urbanism nr.26 din 04.05.2022, eliberat de Primăria comunei Dîrmănești;
- Avizul de oportunitate nr.24 din 12.09.2022, eliberat de C.J. Argeș;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Contractul de vânzare cumparare, încheiat cu RANERO BUSINESS VENTURE S.R.L., autentificat cu încheiere de autentificare nr. 3720/25.11.2021;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație existentă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de carte funciară nr. 81002 Dîrmănești;
- Extras de plan cadastral nr. 81002 Dîrmănești

Obligațiile titularului:

- respectarea propunerilor PUZ-ului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va asigura suprafața de spațiu verde conform legislației în vigoare (min. 20% din suprafața terenului în funcție de zona funcțională reglementată);
- se vor obține toate avizele/acordurile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 26 din 04.05.2022, eliberat de Primăria comunei Dîrmănești, respectiv prin Avizul de oportunitate nr. 24 din 12.09.2022, eliberat de C.J. Argeș;
- 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 desfășurat 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 (după caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

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.

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 „Ziarul național” în data de 25.09.2022 și 28.09.2022, 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 .2022;
- anunț publicat de titular în ziarul „Ziarul național” în data de 29.10.2022.

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

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



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

**Întocmit,
ing. Nelu STAN**