



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 459 / 16 .08.2022

Ca urmare a cererii adresate de **MICȘĂ OFELIA GEORGETA**, cu domiciliul în municipiul Pitești, B-dul I.C. Brătianu, nr.24, bl.A1, et.3, ap.7, județul Argeș privind planul: **Plan Urbanistic Zonal - „Construire centru comercial, gospodărie de apă, împrejmuire, amenajare parcare, amenajare acces auto și pietonal, amplasare mijloace publicitare, montare post de transformare și organizare de șantier”**, în municipiul Pitești, str.Calea Craiovei, nr.156, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 8434/25.03.2022, 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 - „Construire centru comercial, gospodărie de apă, împrejmuire, amenajare parcare, amenajare acces auto și pietonal, amplasare mijloace publicitare, montare post de transformare și organizare de șantier”**, în municipiul Pitești, str.Calea Craiovei, nr.156, jud. Argeș, - **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără 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 intravilanul municipiului Pitești - zona de locuințe – zona D, regim de

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



înălțime maxim P+2E. Potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în U.T.R. 10 – Lmb+Isb+Pb; conform Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr.20/2011 – teren situate în subzonă Lmb3+Lmb4+Pb 1.

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. Calea Craiovei, nr.156, jud. Argeș, teren în suprafață de 9 400 mp, compus din două loturi: lotul cu suprafața de 7 794 mp, înscris în CF. nr. 103448, lotul cu suprafața de 1 .606 mp înscris în CF. nr. 103410, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 64546 din 27.09.2021 respectiv, nr.64617 din 27.09.2021, emise de O.C.P.I Arges, având categoria de folosință: pășune, destinația stabilită prin H.C.L. nr. 223/2002 și documentația de urbanism aprobată: zona de locuințe și funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii, cu regim maxim de înălțime P+2E.

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 reglementare urbanistică pentru suprafața de teren situată în intravilan cf. PUZ aprobat municipiului Pitești prin H.C.L. nr. 223/2002, nr. cad. 1034488, în vederea construirii unui centru comercial, gospodărie de apă, împrejmuire, amenajare parcare, amenajare acces auto și pietonal, amplasare mijloace publicitare, montare post de transformare și organizare de șantier", în municipiul Pitești, str.Calea Craiovei, nr.156, jud.Argeș, precum și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare necesare, dar și realizarea drumurilor de acces și circulație în interiorul ansamblului. Având în vedere că terenul pe care este propusă realizarea investiției este în zona inundabilă a pârâului Valea Turcești (Geamana Mica), se propun lucrări de scoatere de sub inundabilitate. Accesul în zona se face din Calea Craiovei, pe drumul ce se va amenaja pe latura de sud-est, pe terenul cu nr.cad. 103410 pentru care s-a intabulat dreptul de servitute de trecere auto și cu piciorul în favoarea imobilelor identificate cu nr.cad. 101219,101220,102577,103411.

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 exploatării funcțiunilor propuse neintrevazându-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 situat în partea central-sudică a mun. Pitești, în zona cartierului Craiovei.

Suprafața totală a terenului este de 9 400 mp, compus din două loturi: lotul cu suprafața de 7 794 mp, înscris în CF. nr. 103448, lotul cu suprafața de 1 606 mp înscris în CF. nr. 103410, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 64546 din 27.09.2021 respectiv, nr.64617 din 27.09.2021,

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 va reglementa urbanistic regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și de conformare a construcțiilor din zona care se studiază conform prevederilor art. 47 alin. (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare, dar și realizarea drumurilor de acces și circulație în interiorul ansamblului. Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente precum și cu investițiile propuse pe terenul adiacent, astfel încât să asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone. Conform cap. 3 — Regimul tehnic din C.U. nr. 1058/31.08.2021 „PUZ-ul se va corela cu PUZ-ul aferent terenului adiacent pe care se dorește realizarea unui carrier de locuințe, comerț, servicii, educație, sănătate, funcuni complementare cu lucrările de construire ale A.D.R Pitești - sens giratoriu în zona Târgului săptămânal".

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

Clădirea se va amplasa paralel cu drumul de servitute identificat cadastral sub nr. 103410 va respecta următoarele retrageri:

Față de limita posterioară:

Retragerile față de limita posterioară (în partea nordică) a terenului reglementat, care se învecinează cu domeniul public (Valea Geamăna Mica) vor fi impuse prin avizul de la Agenția Națională Apele Române și prin Studiul de inundabilitate; conform Avizului de amplasament nr.9/25.05.2022, emis de ABA Argeș-Vedea pentru scoaterea de sub inundabilitate a amplasamentului, se propun realizarea unor lucrări de umplutură cu pământ curat pentru aducerea la cota de 291,09 md/MN pe toată suprafața de teren alocată construcțiilor (spațiu comercial, parcare, etc.)

- realizarea unor ziduri de sprijin pe cele trei laturi ale lotului, în afară de cea dinspre Cătea Craiovei;

- spre râul Geamana se va face un zid de sprijin, atât pe zona centrului comercial cât și pe zona de parcare, iar spre vecinul din sud, zidul de sprijin va avea și rol de împrejmuire, cu executia unui soclu până la cota de 291,45 md/MN.

- Prin sistematizarea terenului la cota ± 0,00 a construcțiilor se va raporta la cota 291,09 mdMN.



Prin sistematizarea terenului, cota $\pm 0,00$ a zonei de parcare/ acces in incinta se va raporta la cota 291,09 mdMN;

Se va corela cota de fundare recomandata prin studiul geotehnic, cu cota terenului amenajate. Pentru colectarea apelor pluviale se prevede un bazin de retinere ce se va dimensiona astfel incat sa aiba capacitatea de a prelua intreg volumul de apa de la o ploaie, de unde apele vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi.

Față de limitele laterale:

- minim 2,25 m față de carosabilul străzii propuse pe latura sudică a terenului reglementat, care se învecinează cu terenuri proprietate pnvată (SC Elite Twin Towers SRL);
- minim 8,00 m limita din partea de vest a terenului reglementat (terenuri proprietate privată SC Metropolitan Art Residence AG SRL);

Față de aliniamentul la strada Calea Craiovei:

- min 10,00 m față de carosabilul străzii Calea Craiovei.

Amplasarea conformarea constructiilor vor respecta prevederile impuse de H.G.R. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cu modificările completările ulterioare, cerințele stabilite prin Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publica privind mediul de viață al populatiei, cu modificările completările ulterioare, normele de protectie impotriva incendiilor și prevederile Codului Civil.

Se va menține o zona de protectie de 2 m față de malul drept al pâraului Valea Turcesti, acesta fiind regularizat, conform Legii 107 / 1996, anexa 2.

Indicatori urbanistici propusi: bilanș teritorial-reglementări urbanistice

Criteriau	Reglementări în vigoare conform PUG	Reglementări propuse prin PUZ
UTR-funcțiunea dominantp	UTR 10 – LMb3+Isb+Pb	IS – instituții și servicii
P.O.T. maxim	35 %	50 %
C.U.T. maxim	0,70	0,50
Rh _{max}	P+2E	P înalt
Hmaxim construcții	-	8 m
Suprafața max.construită la sol	3 290 mp	4 700 mp
Suprafața minima spații verzi	-	470 mp
Suprafața minima circulații pietonale, carosabile, parcări	-	4 230 mp
Suprafața neamenajată	-	0 mp
Suprafața cedată domeniului public	-	0 mp
Zona reglementată prin PUZ	9 400 mp	9 400 mp

P.O.T. maxim – 50 % ;

C.U.T. maxim – 0,5 Acd/mp teren;

Regimul maxim de înălțime propus este P înalt.

Rh_{max} cladirii= 8,00 m.; Hmax totem=15 m; Hmax.pilon unipol=30 m;



Terenul are următoarele vecinătăți:

-in partea de nord -- vest, terenuri domeniu public (Valea Geamana Mica-nr. Cad. 92881 si str. Sublocotenent Emil Simionescu-nr.cad. 91502)

-in partea de nord-est: teren domeniu public (Calea Craiovei-nr.cad. 95689)

-in partea de sud-est: terenuri proprietate privata (S.C. Elite Twin Towers S.R.L - nr.cad.101219, 101585, 101586, 102577.

-in partea de sud -vest: terenuri proprietate privata (S.C.Metropolitan Art Residence AG S.R.L. - nr.cad. 103449, 103411)

Dezvoltarea echiparii edilitare

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Pe teren se află o clădire anexă parter, fără acte.

Accesul pe terenul studiat se realizează din strada Calea Craiovei (stradă de categoria I — magistrală cu 6 benzi de circulație) prin amenajarea și sistematizarea unui nou acces adaptat circulației locuitorilor din zonă, clienților centrului comercial, precum și aprovizionării acestuia, din drumul de servitute cu lățimea carosabilă de 7 m și trotuar de minim 1,50 m situat pe latura sudică a terenului reglementat.

Împrejmuirea terenului va fi realizată perimetral cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei (aprox. 101 locuri). În proximitatea terenului, există rețea națională de alimentare cu energie electrică și apă potabilă.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei. S-au propus câte 101 locuri de parcare.

Alimentarea cu apă potabilă

Branșament prin conductă HDPE din rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a mun.Pitești.

Evacuarea apelor uzate menajere

La rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere în sistem centralizat. Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre spațiile verzi și rețeaua de canalizare municipală.

Alimentare cu gaze naturale

Branșare la rețeaua existentă de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se face prin bransarea noilor clădiri la rețeaua electrică națională

Gospodăria comunala

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 urbanist Mihai C. Necula-AREAL DESIGN S.R.L.;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de master urbanist Mihai C. Necula-AREAL DESIGN S.R.L.;
- Certificat de urbanism nr.1058 din 31.08.2021, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- Avizul de oportunitate nr.10 din 08.11.2021, eliberat de Primăria municipiului Pitești.



- Aviz de amplasament nr. 9/25.05.2022, emis cu condiții de ABA Argeș-Vedea;
- Declarație acord sistematizare teren a ELITE TWIN TOWERS S.R.L., cu încheierea de autentificare nr.808 din 16.06.2022;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Convenție Act de dezmembrare și rezoluțiune parțială, autentificată cu încheierea de autentificare 2091/28.04.2021 de SNP "Didea Rex", fiind încheiat cu S.C.LIDL ROMANIA Societate în Comandita un antecontract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.828/14.05.2121 de notar public Mihalache Cristina, cu termen de încheiere a contractului de vânzare –cumpărare în forma autentică până la data de 16.05.2023;
- Contract de vânzare teren, încheiat cu METROPOLITAN ART RESIDENCE AG S.R.L, cu încheierea de autentificare 6.872/18.10.2019;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație existentă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de carte funciară nr. 103410, 103488 Pitești;

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. 1058 din 31.08.2021 respectiv, prin Avizul de oportunitate nr. 10 din 08.11.2021, eliberate de Primăria municipiului Pitești;
- se vor respecta toate condițiile Avizului de amplasament nr. 9/25.05.2022, emis cu condiții de ABA Argeș-Vedea
- 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 (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 „Argeșul” în data de 22.03.2022 și 25.03.2022, 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 28.07.2022;
- anunț publicat de titular în ziarul „Argeșul” în data de 02.08.2022.

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



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

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

**Întocmit,
ing. Nelu STAN**