



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 239..... din 01.04.2024...

Ca urmare a notificării adresate de SC PRAXIS GROUP SRL, cu sediul în municipiul Pitești, str. Nicolae Bălcescu, bl. D1, sc. B, ap. 3, județul Argeș, privind planul P.U.Z.: "Schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "Construire magazin comercial" în orașul Ștefănești, str. Calea București - Ștefăneștii Noi nr. 333, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 2546/30.01.2024 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.

#### Agencia pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 20.02.2024;
  - 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 P.U.Z.: "Schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "Construire magazin comercial" în orașul Ștefănești, str. Calea București - Ștefăneștii



Noi nr. 333, județul Argeș, titular SC PRAXIS GROUP SRL 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:*

- din punct de vedere funcțional propunerea urmărește construirea unui imobil cu funcțiune de magazin comercial, cu un regim de înălțime de Parter înalt, cu o suprafață construită de 558,32 mp, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

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 care a generat prezentul PUZ are o suprafață totală de 1631,00 mp și este situat în intravilanul orașului Ștefănești.

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

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

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare economică armonioasă. În etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protecția acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelelor edilitare.

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 - nu este cazul.*

b) *natura cumulativă a efectelor:*

Conform P.U.G.-ului orașul Ștefănești aprobat H.C.L. terenul, identificat cu numărul cadastral 81756, este situat în intravilan și se încadrează în subzona L1 - subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite neprotejate.

Terenul are o suprafață totală de 1631,00 mp. Acesta nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81756.

Vecinătăți:

- Nord: Circulație carosabilă publică - str. Calea București D.N.7, identificat cu nr. cad. 92200;
- Est: proprietate privată Sora Antonela Maria - necadastrat;
- Vest: proprietate privată - nr. cad. 82982;
- Sud: proprietate privată - nr. cad. 87543.

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:*



Bilanț teritorial existent/propus pentru nr. cad. 81756:

EXISTENT			PROPUS			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 81756	Zone/ spații/ construcții propuse	
Zona studiată:					Suprafața (m <sup>2</sup> )	Procent (%)
Nr. cad. 81756	intravilan, cf. extras CF nr. 81756	475,00 m <sup>2</sup>	Curți construcții	IS - zonă pentru servicii, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	suprafața construcțiilor or propuse	34,23
					suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	50,02
		1156,00 m <sup>2</sup>	Arabil		suprafața spațiilor verzi propuse	15,75
TOTAL		1631,00 m <sup>2</sup>		1631,00 m <sup>2</sup>	1631,00 m <sup>2</sup>	100

Bilanț teritorial existent/propus zonificare funcțională pentru nr. cad. 81756:

EXISTENT			PROPUS			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 81756	Zone/ spații/ construcții propuse	
Zona studiată:					Suprafața (m <sup>2</sup> )	Procent (%)
Nr. cad. 81756	intravilan, cf. extras CF nr. 81756	475,00 m <sup>2</sup>	Curți construcții	IS - zonă pentru servicii, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	1631,00	100
		1156,00 m <sup>2</sup>	Arabil			
TOTAL		1631,00 m <sup>2</sup>		1631,00 m <sup>2</sup>	1631,00 m <sup>2</sup>	100

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 plan se propune schimbarea de zonă funcțională și reglementare urbanistică pentru suprafața de teren identificată cu numărul cadastral 81756 situat în intravilanul orașului

Decizia etapei de încadrare nr. 3239 din 01.04.2024

Titular: SC PRAXIS GROUP SRL

Amplasament: orașul Ștefănești, str. Calea București - Ștefăneștii Noi nr. 333, județul Argeș



Ștefănești, sat Ștefăneștii Noi, conform extras CF nr. 81756 ce a generat Planul Urbanistic Zonal și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare.

Se propune construirea unei clădiri cu funcțiune de magazin comercial, cu un regim de înălțime de Parter înalt, cu o suprafață construită de 558,32mp și amenajarea de locuri de parcare care să deservească construcția propusă, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției, realizarea de împrejmuiri și realizarea accesului pe a terenul

#### INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. PROPUNERE MOBILARE:

- Suprafață construcție propusă cu funcțiune de spațiu comercial = 558,32 mp;
- Nr. locuri parcare propuse:
  - 12 locuri de parcare (2,50 m lățime);
  - 1 loc parcare pt. persoanele cu dizabilități (3,50 m lățime);
- P.O.T. rezultat = 34,23%;
- C.U.T. rezultat = 0,34.

Indicatorii urbanistici maxim admiși, sunt următorii:

- P.O.T. maxim admis - 35 %;
- C.U.T. maxim admis - 0,84;
- H max. = P+2E; Rhmax cornișă=10,00m - se admite un nivel mansardat înscris în planul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

#### REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile pentru amplasare și retragerile minime obligatorii pentru IS - Zonă pentru servicii (nr. cad. 81756), sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament - minim 6,00 m, față drumul din care se va realiza accesul pe lot;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord-Vest - minim 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud-Est - minim 1,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară - minim 5,00 m.

Accesul pietonal și auto în interiorul lotului se va realiza din Drumul Morii, situat adiacent acestuia pe latura de nord-vest, prin racord simplu.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, atât pentru autoturisme cât și pentru autotrenuri.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard.

În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști.

Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

#### ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a orașului, existentă pe strada Calea București din care se realizează accesul pe lotul studiat.

#### CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza în rețeaua de canalizare în sistem centralizat a orașului, existentă pe strada Calea București din care se realizează accesul pe lotul studiat.



### **CANALIZARE PLUVIALĂ**

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică a orașului, existentă pe strada Calea București din care se realizează accesul pe lotul studiat.

### **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin recodarea la rețeaua de distribuție alimentare cu gaze naturale a orașului, existentă pe strada Calea București din care se realizează accesul pe lotul studiat.

### **ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ**

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a orașului, respectiv, prin centrală termică cu combustibili solizi, după caz.

### **Amenajările exterioare ale construcțiilor**

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard.

În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înnierba și planta cu plante ornamentale și arbuști.

Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

### **Documentația conține:**

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghită;
- Certificat de urbanism nr. 190/08.08.2023, eliberat de Primăria orașului Ștefănești;
- Aviz de oportunitate nr. 68795/07.11.2023, emis de Primăria orașului Ștefănești;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghită;
- Certificat de înregistrare, CUI 6748559/06.01.1995;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere de autentificare nr. 3090/26.08.2015;
- Extras de carte funciară pentru informare, CF 81756, emis de OCPI Pitești;
- Extras de plan cadastral;
- Anunțuri publice;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Plan de încadrare;
- Dovada achitării tarifului;
- Planșe desenate.

### **Obligațiile titularului:**

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ - ului;
- 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;
- se va păstra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deșeurilor;
- se va asigura curățarea mijloacelor de transport și a utilajelor, astfel încât la intrarea pe drumurile publice să se evite murdărirea acestora;
- se va asigura ordinea și curatenia permanentă a locurilor și spațiilor aferente amplasamentului investiției;
- se va asigura curățarea trotuarelor aferente amplasamentului investiției, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;

Decizia etapei de încadrare nr. <sup>5</sup>239 din <sup>01.04.</sup>.....2024

Titular: SC PRAXIS GROUP SRL

Amplasament: orașul Ștefănești, str. Calea București - Ștefăneștii Noi nr. 333, județul Argeș



- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- execuția sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradarii zonelor invecinate amplasamentului;
- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale și organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfășurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de îndată zonele în lucru de pamant, moloz și alte reziduuri;
- se vor umecta cu apă prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte părți din amplasament asupra cărora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitățile care produc praf în perioadele de vânt puternic;
- se va asigura management eficient al organizării de șantier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- întreținerea corespunzătoare a motoarelor mijloacelor de transport și a utilajelor și verificarea periodică.

Titularul planului 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 în ziarul „Curierul Zilei” în data de 30.01.2024 și 01.02.2024 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusa a fost accesibilă 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 pagini de internet a APM Argeș în data de 15.03.2024.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în data de 18.03.2024 în ziarul „Curierul zilei”.

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

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



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

**Întocmit,**  
**ing. Adina-Florina BICĂ**