



## Agenția Națională pentru Protecția Mediului

---

### Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

---

#### PROIECT DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. .... din 11.12.2018

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. EURO MECANO CONSTRUCT S.R.L. și S.C. MAIA VICTORIEI RESIDENCE S.R.L.**, cu sediul în municipiul Pitești, strada Prelungirea Doaga, nr. 8, județul Argeș, privind planul „**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire ansamblu locuințe colective, birouri, servicii medicale, spații comerciale, extindere de la S+P+4E+M la S+P+6E și remodelare cladire în curs de execuție autorizată AC nr. 241 din 11.04.2017, reabilitare și re compartimentare cladire monument cat B, COD AG-II-M-B-13462, împrejmuire teren și organizare de santier**” propus a se implementa în municipiul Pitești, strada Victoriei, nr. 48, 52-52A, 54, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 25135/19.11.2018 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.

#### Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 03.12.2018;
- 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 de Detaliu – Construire ansamblu locuințe colective, birouri, servicii medicale, spații comerciale, extindere de la S+P+4E+M la S+P+6E și remodelare cladire în curs de execuție autorizată AC nr. 241 din 11.04.2017, reabilitare și re compartimentare cladire monument cat B, COD AG-II-M-B-13462, împrejmuire teren și organizare de santier”** propus a se implementa în municipiul Pitești, strada Victoriei, nr. 48, 52-52A, 54, județul Argeș, **titulari S.C. EURO MECANO CONSTRUCT**



**S.R.L. si S.C. MAIA VICTORIEI RESIDENCE S.R.L., 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:*

- planul permite dezvoltarea zonei prin valorificarea resurselor naturale si umane existente;
- din punct de vedere functional propunerea de plan urmareste construirea unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+6E; S+P+8E; S+P+9E, cu functiuni complementare – la parter: servicii medicale, spatii comerciale, birouri orientate catre strada Victoriei, la etajele superioare: apartamente; extinderea de la S+P+4E+M la S+P+6E si remodelarea unei cladiri in curs de executie conform Autorizatiei de construire nr. 241/11.04.2017, eliberata de primaria municipiului Pitesti, reabilitarea si recompartimentarea cladirii monument cat B, COD AG-II-M-B-13462 - Casa Gheorghe Nitulescu (din strada Victoriei, nr. 52), spatiu pentru colectarea deseurilor menajere cu dimensiunile de 5x3 m, 143 locuri de parcare, precum si amenajari auxiliare, respectiv: accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate in sol cu suprafata de 305 mp si 100 mp spatiu verde pe dale, imprejmuire teren si organizare de santier, pe un teren in suprafata de 4277 mp, din municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr. 48, 52-52A, 54, judetul Arges, proprietate privata conform contractelor de vanzare-cumparare: nr. 5384/20.10.2016 (pentru S = 1529 mp), nr. 7874/15.12.2017 (pentru S = 1968 mp), nr. 5893/18.11.2015 (pentru S = 668 mp), nr. 2085/10.04.2018 (pentru S = 25 mp) si nr. 4883/01.08.2018 (pentru S = 48 mp), autentificate de catre S.P.N. „Didea Lex”;

*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 cu suprafata de 4277 mp este situat in intravilanul municipiului Pitesti, cu acces carosabil si pietonal din strada Victoriei;
- terenul a rezultat din alipirea a cinci parcele, conform C.U. nr. 1215/30.08.2018, eliberat de primaria municipiului Pitesti;
- terenul face parte din U.T.R. 1;
- destinatia stabilita prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004: **LA2** subzona locuintelor individuale si colective, suprafata destinata functiunilor cu caracter central, serviciilor si locuintelor;
- reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004: **P.O.T = 60%, C.U.T. max. = 2,4 + 0,5 (parcela mai mare de 1000 mp) = 2,9.**

**Vecinatati:**

- Nord – Est – terenuri private cu functiunea de locuire, strada Intrarea I.C. Bratianu;
- Sud – Vest – Strada Victoriei;
- Nord – Vest – obiectiv de utilitate publica – Inspectoratul Judetean de Politie Arges;
- Sud – Est – terenuri private cu functiune mixta – locuinte si servicii, Strada Maternitatii.

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

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

---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>

---



- planul analizat se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare economica armonioasa. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protectia acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza in afara zonelor de siguranță a rețelilor edilitare.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu* - reglementarile urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementand legislatia nationala si comunitara 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.*

- scopul planului este de construirea unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+6E; S+P+8E; S+P+9E, cu functiuni complementare – la parter: servicii medicale, spatii comerciale, birouri orientate catre strada Victoriei, la etajele superioare: apartamente; extinderea de la S+P+4E+M la S+P+6E si remodelarea unei cladiri in curs de executie conform Autorizatiei de construire nr. 241/11.04.2017, eliberata de primaria municipiului Pitesti, reabilitarea si recompartimentarea cladirii monument cat B, COD AG-II-M-B-13462 - Casa Gheorghe Nitulescu (din strada Victoriei, nr. 52), spatiu pentru colectarea deseurilor menajere cu dimensiunile de 5x3 m, 143 locuri de parcare, precum si amenajari auxiliare, respectiv: accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate in sol cu suprafata de 305 mp si 100 mp spatiu verde pe dale, imprejmuire teren si organizare de santier, pe un teren in suprafata de 4277 mp, din municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr. 48, 52-52A, 54, judetul Arges, proprietate privata conform contractelor de vanzare-cumparare: nr. 5384/20.10.2016 (pentru S = 1529 mp), nr. 7874/15.12.2017 (pentru S = 1968 mp), nr. 5893/18.11.2015 (pentru S = 668 mp), nr. 2085/10.04.2018 (pentru S = 25 mp) si nr. 4883/01.08.2018 (pentru S = 48 mp), autentificate de catre S.P.N. „Didea Lex”. Prin planul urbanistic de detaliu se urmareste stabilirea amplasamentelor constructiilor si amenajarilor propuse a fi realizate;
- din punct de vedere al stabilitatii, terenul se prezinta in conditii bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Parcela respecta prevederile legale privind amplasarea fata de zone de risc (inundatii, alunecari de teren) sau in arii (rezervatii) naturale protejate;

b) *natura cumulativă a efectelor:*

- în imediata vecinătate a terenului care a generat P.U.D. folosinta terenurilor este in mod special de locuinte individuale izolate sau cuplate pe parcela si functiuni complementare, cu dimensiuni cuprinse intre 250 mp si 500 mp si de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E– P+5E. Amplasamentul se invecineaza cu dotari economice de importanta locala si regionala precum Spitalul Judetean de Urgenta Balcescu, respectiv cu Inspectoratul Judetean de Politie Arges;
- pe teren există un corp in curs de executie S+P+4E+M, conform Autorizatiei de construire nr. 241/11.04.2017 si un monument istoric de arhitectura „Casa Gheorghe Nitulescu” cu regim de inaltime P+M.

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:*

---

### **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>



- (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:
  - terenul cu suprafața de 4277 mp este situat în intravilanul municipiului Pitești, cu acces carosabil și pietonal din strada Victoriei;
  - terenul a rezultat din alipirea a cinci parcele, conform C.U. nr. 1215/30.08.2018, eliberat de primăria municipiului Pitești;
  - terenul face parte din U.T.R. 1;
  - destinația stabilită prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004: **LA2** subzona locuințelor individuale și colective, suprafața destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor;
  - reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004: **P.O.T = 60%, C.U.T. max. = 2,4 + 0,5 (parcele mai mare de 1000 mp) = 2,9.**

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:** pe terenul studiat se vor amplasa următoarele obiective:

Prin prezentul plan, se propune:

- construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+6E; S+P+8E; S+P+9E, cu funcțiuni complementare – la parter: 400 mp utili pentru servicii medicale, spații comerciale, birouri, orientate către strada Victoriei, la etajele superioare: 121 apartamente. Ansamblul de imobile va fi constituit din:
  - corpul B: imobil în curs de execuție conform Autorizației de construire nr. 241/11.04.2017, eliberată de primăria municipiului Pitești. Prin plan se propune extinderea regimului de înălțime de la S+P+4E+M la S+P+6E și remodelarea clădirii: spații comerciale/birouri/servicii medicale la parter și apartamente la etajele superioare (29 apartamente);
  - corpul C: regim de înălțime S+P+8E, funcțiuni complementare - spații comerciale/birouri/servicii medicale la parter și apartamente la etajele superioare (45 apartamente);
  - corpul D: regim de înălțime S+P+8E, funcțiuni complementare - spații comerciale/birouri/servicii medicale la parter și apartamente la etajele superioare (31 apartamente);
  - corpul E: regim de înălțime S+P+9E, funcțiuni complementare - spații comerciale/birouri/servicii medicale la parter și apartamente la etajele superioare (16 apartamente);

Subsolul imobilelor se va desfășura pe o suprafață de 3090 mp și va fi destinat parcarii autovehiculelor și spațiilor tehnice.

- reabilitarea și recompartimentarea clădirii monument cat B, COD AG-II-M-B-13462 - Casa Gheorghe Nitulescu (din strada Victoriei, nr. 52);
- realizarea unui spațiu pentru colectarea deșeurilor menajere cu dimensiunile de 5x3 m,
- amenajarea unei parcuri constituită din 143 locuri de parcare: 83 locuri la subsolul ansamblului și 60 locuri la nivelul parterului;
- amenajări auxiliare, respectiv: accese carosabile și pietonale, spații verzi amenajate în sol cu suprafață de 305 mp și 100 mp spațiu verde pe dale;
- împrejurire teren și organizare de șantier.

---

#### AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGHEȘ

Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>

---



## **BILANT TERITORIAL:**

- suprafata teren = 4277 mp.
- **Suprafata construita propusa** = 2173,9 mp;
- **Suprafata desfasurata propusa** = 12500 mp.
- P.O.T. max = 55,5%;
- C.U.T. max. = 2,9;
- Hmax. = 30,15 m.

## **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

Suprafete	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Terenuri neamenajate	3506,2	82,0	0,0	0,0
Terenuri ocupate de constructii	770,8	18,0	2173,9	50,8
Spatii verzi	0,0	0,0	305,0	7,1
Circulatii carosabile si pietonale	0,0	0,0	1796,1	42,0
Total	4277,0	100,0	4277,0	100,0

**Structura constructiva** – obiectivul de investitie propus va avea structura in cadre din beton armat, la exterior avand urmatoarele finisaje : tencuiala de exterior, panouri din cupru pentru fatade.

Accesul auto si pietonal se vor realiza din strada Victoriei, fiind prevazute doua accese auto, cu dublu sens fiecare, unul pentru parcajul subteran si unul pentru parcajul de la nivelul parterului. Pentru a permite accesul auto se va realiza o coborare a bordurii trotuarului in dreptul rampelor de acces.

### **Utilitati:**

Obiectivul se va echipa in viitor cu dotari edilitarea necesare functionarii si care consta in urmatoarele:

- bransare la reseaua de energie electrica existenta in zona;
- bransare la reseaua de gaze naturale existenta in zona
- bransare la reseaua de alimentare cu apa a orasului;
- bransare la reseaua de canalizare a orasului;

### **Documentatia contine:**

- Notificare intocmita de S.C. EURO MECANO CONSTRUCT S.R.L. si S.C. MAIA VICTORIEI RESIDENCE S.R.L.
- Prima versiune a planului intocmita de S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L.
- Aviz de principiu nr. 01/25.10.2018, eliberat de primaria municipiului Pitesti.
- Certificat de urbanism nr. 1215/30.08.2018, eliberat de primaria municipiului Pitesti.
- Contracte de vanzare-cumparare nr. 5384/20.10.2016 (pentru S = 1529 mp), nr. 7874/15.12.2017 (pentru S = 1968 mp), nr. 5893/18.11.2015 (pentru S = 668 mp), nr. 2085/10.04.2018 (pentru S = 25 mp) si nr. 4883/01.08.2018 (pentru S = 48 mp), autentificate de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Conventie intre S.C. MAIA VICTORIEI RESIDENCE S.R.L. si S.C. EURO MECANO

---

## **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGHEȘ**

Strada Egalității, nr.50A, Pitesti, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>



- CONSTRUCT S.R.L. nr. 6023/25.09.2018, autentificata de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Act de alipire nr. 6913/30.10.2018, autentificat de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Autorizatie de construire nr. 241/11.04.2017, eliberata de primaria municipiului Pitesti.
- Certificat de inregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Arges la data de 29.01.2009.
- Declaratie acord data de Popescu Ion, nr. 1703/21.03.2018 + Schita anexa la declaratie, autentificata de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Declaratie acord data de Sufariu Narcis-Costel, nr. 834/13.02.2018, autentificata de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Declaratie data de Calinescu Dumitru, nr. 2394/19.04.2018, autentificata de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Declaratie data de Calinescu Elena, nr. 2397/19.04.2018, autentificata de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Declaratie data de Miu Nina, nr. 2395/19.04.2018, autentificata de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Declaratie data de Olteanu Daniela, nr. 2396/19.04.2018, autentificata de catre S.P.N. „Didea Lex”.
- Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 335/26.11.2018, eliberata de DSP Arges.
- Aviz favorabil nr. 14334/12.10.2018, eliberat de Serviciul de Telecomunicatii Speciale – Unitatea Militara 0500 Bucuresti.
- Aviz nr. 64510/22.11.2018, eliberat de Inspectoratul de Politie Judetean Arges.
- Aviz nr. 54238/20.09.2018, eliberat de S.R.I. – U.M. 0362 Bucuresti.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de situatie.

#### **Obligațiile titularului:**

- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.D. – lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati.
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzatoare fiecărei etape a planului de investitii.
- **TITULARUL planului este răspunzător de toate daunele ce s-ar produce, sub actiunea /inactiunea sa, mediului înconjurător în toate componentele lui și are obligatia să aplice atât măsurile de protejare a acestuia, cât și finanțarea și execuția operativă, în condițiile legii, a oricaror lucrări/bunuri/servicii/instalatii de trebuinta pentru neafectarea mediului înconjurător;**
- ***Sub sancțiunile prevăzute de legislația de mediu în vigoare și sub controlul respectării condițiilor legale și parametrilor de funcționare, titularul actului de reglementare - actului autorității competente pentru protecția mediului - are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru ca planului să se implementeze, conform legii, astfel încât să prevină poluarea, precum și orice efect advers asupra factorilor de mediu, fără a prejudicia starea de sănătate și de confort a populației.***
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului proiectului.

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

A.P.M. Arges a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunturi de mediu publicate in ziarul „Argesul”, in data de 16.11.2018 si 19.11.2018, privind depunerea notificarii in vederea obtinerii avizului de mediu;

---

#### **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>

---



- documentatia depusa a fost accesibila spre consultare de catre public pe toata durata derularii procedurii de reglementare la sediul APM Arges;
- anuntul public privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat pe pagini de internet a APM Arges in data de .....2018;
- anuntul privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat la primaria municipiului Pitesti sub nr. 53977/14.11.2018 si publicat de catre titularul de plan in in ziarul „.....” in data de .....2018.

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**

**p. Șef serviciu,  
Avize, acorduri, autorizatii  
ecolog Denisa MARIA**

**Intocmit,  
ing. Ecaterina COSTACHE**



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>

---