



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 627 din 23.09.2024

Ca urmare a notificării adresate de ASOCIATIA BOOKLAND cu sediul în municipiul Bucuresti, sector 5, str. Dr. Clunet, nr.9, et.2, privind planul „PUZ: „Pentru Introducere in intravilan si reglementare urbanistica in vederea construirii „Campus BookLand”, propus a se implementa in comuna Vulturesti, sat Vulturesti, Punct Valea „Grinilor, judetul Arges, înregistrată la A.P.M. Arges cu nr.16152/22.07.2024, 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;

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 12.08.2024;
- 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 „PUZ: „Pentru Introducere in intravilan si reglementare urbanistica in vederea construirii „Campus BookLand”-propus a se implementa in comuna Vulturesti, sat Vulturesti, Punct Valea „Grinilor, judetul Arges, **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. Arges, Cod poștal 110 049

Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200; e- mail: office@apmag.anpm.ro; website:;<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:

- planul permite dezvoltarea zonei prin valorificarea resurselor naturale și umane existente;
- Prin PUZ se vor analiza și stabili condițiile pentru introducerea în intravilan a suprafeței de **69529,00 mp**, schimbarea reglementărilor aprobate pentru suprafața de teren de 971,00mp aflată în intravilan (UTR 1 - sat Vulturești) și reglementarea unitară a întregului teritoriu, în vederea realizării investiției propuse. Se vor stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) din *Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, în vederea creării unei zone funcționale cu destinația **IS - Instituții și servicii.**
funcțiuni
- accesurile și circulațiile auto pe teren se va realiza din drumul național DN 73D situat în partea de sud-est a terenului studiat. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Accesurile 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.
- terenul cu numărul cadastral . **84533 (70500,00mp)** ce a generat PUZ, situat în extravilanul (69529,00mp) și intravilanul (971,00mp) comunei Vulturești, după cum urmează: Trup izolat 1 - Captare apă sat Vulturești (276,00mp), Trup izolat 2 - Rezervor apă sat Vulturești (128,00mp), **UTR 1-Sat Vulturești , L - zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (567,00mp)**, conform P.U.G. aprobat al comunei Vulturești, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/învecinate terenului studiat.
- Indicatorii urbanistici existenți: POT=30%, CUT=0,6;
- se interzice circulația autovehiculelor în afara drumurilor trasate pentru funcționarea santierului (drumuri de acces, drumuri tehnologice).

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 încadrat în zona de studiu, se afla situat în extravilanul comunei Vulturești, aparține domeniului privat al comunei Vulturești conform contract de dare în administrare nr. 576/12.02.2024 în favoarea Asociației Bookland pe o perioadă de 20 ani. Documentația conține Certificatul de urbanism nr. 8/02.04.2024, eliberat de Primăria comunei Vulturești, jud. Argeș;

Prin PUZ se urmărește:

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 69529,00 mp și reglementarea urbanistică a suprafeței de 971 mp, aflați în proprietatea titularului în vederea constituirii unui centru educațional tip Campus Preuniversitar Profesional în sistem Dual.

Campusul va fi constituit din: teren pentru sport, 20 locuințe, ateliere, amfiteatru, săli pentru școala primară, gimnaziu și liceu, sala de mese, sere.

Terenul în suprafața totală de 70500,00mp. (nr.cad.84533- fost nr.cadastral 82272) se compune din trei zone funcționale amplasate atât în extravilan cât și în intravilan:

- teren în suprafața de 69529,00mp. extravilan pasune
- teren în suprafața de 276,00mp. intravilan curți construcții-gospodărie comunala

Decizie etapă de încadrare nr. 627 din 23.09.....2024

Titular proiect – Asociația Bookland

Amplasament – comuna Vulturești, sat Vulturești, Punct, „Valea Grinilor”, județul Argeș



- teren in suprafata de 128,00mp. intravilan curti constructii-gospodarie comunala
- teren in suprafata de 567,00mp.intravilan curti constructii

- Regimul de înălțime propus pentru zona de locuire, va respecta regimul maxim P+1E (H= 7,00 m la cornisa);

- Accesul va realiza din drumul național DN 73D situat în partea de sud-est a terenului studiat, propunandu-se un drum de 7 m latime ce se va realiza urmand configurati terenului in panta si a conditiilor stabilite de avizul CNAIR.

Retragerile propuse fata de limitele parcelei vor fi :

- NE si NV - 10,00m.,fata de padure
- pe latura NE in zona captarilor de apa 79,60m.
- E - 22,00m. fata de ax DN73D. (13,00m. fata de limita de proprietate)
- S - intre 10,00m. si 13.00m. fata de proprietati private

In zona terenului apartinand primariei Vulturesti,(nr. cad. 89787) se va pastra distanta de H/2 dar nu mai putin de 2,00m.

- In functie de avizul de gospodarie al apelor se va regulariza paraul Valea Grinilor
- Spatiile verzi se vor amenaja pe parcela si vor avea un procent de minim 30%.

Bilant teritorial propus:

Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)	Procent
1.	Unitati institutii servicii	20000,00	30,00
	Din care:	14100,00	20,00
	Cai comunicatie Carosabil,pietonal,parcaje		
	Spatii verzi Gazon,livada,gradina zarzavat	36400,00	50,00
2.	TOTAL	70500,00	100,00

Indicatori urbanistici propusi:

POT = 30%

C.U.T. = 0,60 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis:P+1E (H= 7,00 m la cornisa)

Spatii vezi minim 30% , vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- N-E - padure
- N-V - padure
- S- proprietati private
- E - DN 73D Mioveni-Boteni-Fantanea

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu*, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile-planul permite aplicarea unui sistem modern si eficient in gestionarea deseurilor;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program*- nu este cazul deoarece planul analizat se fundamentează pe protejarea mediului;

Decizie etapa de incadrare nr. 627..... din 23.09.....2024

Titular proiect – Asociatia Bookland

Amplasament – comuna Vulturesti, sat Vulturesti, Punct,„Valea Grinilor”, judetul Arges



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.

▪ pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 69529,00mp și schimbarea reglementărilor aprobate pentru suprafața de teren de 971,00 mp aflată în intravilan (UTR 1 - sat Vulturești) și reglementarea unitară a întregului teritoriu, în vederea realizării investiției propuse. Se vor stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) din *Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, în vederea creării unei zone funcționale cu destinația IS - **Instituții și servicii**.

▪ realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de construibilitate, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 84533 care face obiectul PUZ.

b) *natura cumulativă a efectelor*:

- amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularului ASOCIATIA BOOKLAND

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:

Terenul care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal în suprafața totală de 70500,00mp. (nr.cad.84533- fost nr.cadastral 82272) se compune din trei zone funcționale amplasate atât în extravilan cât și în intravilan:

-teren în suprafața de 69529,00mp. extravilan pasune

-teren în suprafața de 276,00mp. intravilan curți construcții-gospodarie comunala

-teren în suprafața de 128,00mp. intravilan curți construcții-gospodarie comunala

-teren în suprafața de 567,00mp.intravilan curți construcții

- Regimul de înălțime propus pentru zona de locuire, va respecta regimul maxim P+1E (H= 7,00 m la cornisa);

Indicatorii urbanistici propusi: POT=30%, CUT=0,6

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 propune introducerea în intravilan a suprafeței de 69529 mp și reglementarea urbanistică a suprafeței de 971 mp aflată în intravilan (UTR 1 - sat Vulturești) și reglementarea unitară a întregului teritoriu, în vederea realizării investiției propuse. Se vor stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) din *Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea*

Decizie etapa de încadrare nr. 627 din 23.09 2024

Titular proiect – Asociația Bookland

Amplasament – comuna Vulturești, sat Vulturești, Punct., Valea Grinilor”, județul Arges



teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea creării unei zone funcționale cu destinația IS - Instituții și servicii.

Campusul va fi constituit din: teren pentru sport, 20 locuințe ateliere, amfiteatru, sali pentru școala primară, gimnaziu și liceu, sala de mese, sere.

Terenul în suprafața totală de 70500,00mp. (nr.cad.84533- fost nr.cadastral 82272) se compune din trei zone funcționale amplasate atât în extravilan cât și în intravilan:

- teren în suprafața de 69529,00mp. extravilan pasune
- teren în suprafața de 276,00mp. intravilan curți construcții-gospodărie comună
- teren în suprafața de 128,00mp. intravilan curți construcții-gospodărie comună
- teren în suprafața de 567,00mp.intravilan curți construcții

- Regimul de înălțime propus pentru zona de locuire, va respecta regimul maxim P+1E (H= 7,00 m la cornisa);

- Accesul va realiza din drumul național DN 73D situat în partea de sud-est a terenului studiat, propunându-se un drum de 7 m. lățime ce se va realiza urmând configurații terenului în panta și a condițiilor stabilite de avizul CNAIR.

Retragerile propuse față de limitele parcelei vor fi :

- NE și NV - 10,00m., față de pădure
- pe latura NE în zona captării de apă 79,60m.
- E - 22,00m. față de ax DN73D. (13,00m. față de limită de proprietate)
- S – între 10,00m. și 13,00m. față de proprietăți private

În zona terenului aparținând primăriei Vulturești,(nr. cad. 89787) se va păstra distanța de H/2 dar nu mai puțin de 2,00m.

- În funcție de avizul de gospodărie al apelor se va regulariza paraul Valea Grinilor
- Spațiile verzi se vor amenaja pe parcelă și vor avea un procent de minim 30%.

Indicatori urbanistici propuși:

POT = 30%

C.U.T. = 0,60 ADC/mp

Regim de înălțime maxim admis:P+1E (H= 7,00 m la cornisa)

Spații verzi minim 30%

Echiparea tehnico- edilitară

- **Alimentarea cu apă** - alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare a comunei Vulturești, jud. Argeș;
- **Evacuarea apelor uzate menajere**- apele uzate menajere se va realiza prin conducte la rețeaua de canalizare comună;
- **Alimentarea cu energie electrică**- alimentarea cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă;
- **Alimentare cu gaze naturale** - pentru alimentarea cu gaze naturale necesare funcționării centralei termice pentru preparare apă caldă și caldura se va executa prelungirea rețelei de gaze naturale;

Decizie etapă de încadrare nr.627... din ...23...09...2024

Titular proiect – Asociația Bookland

Amplasament – comuna Vulturești, sat Vulturești, Punct., Valea Grinilor”, județul Argeș



- **Gospodaria comunală**-deșeurile și resturile menajere se vor colecta selectiv în puștele tip, stocate pe o platformă special amenajată. Colectarea deșeurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va încheia cu firme specializate.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular.
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Gabriela Eugenia Assenza;
- Certificat de urbanism nr. 8/02.04.2024 eliberat de Primăria comunei Vulturești;
- Contract de dare în administrare nr.576/12.02.2024;
- Certificat de înregistrare fiscală, CIF 31706651 ;
- Extras de carte funciară pentru informare din 17.05.2024;
- Aviz de oportunitate nr. 14/17.07.2024 emis de Consiliul Județean Argeș;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr.245/02.09.2024 emis de ABA Argeș-Vedea;
- Punct de vedere nr.8616/06.08.2024 emis de Garda Forestieră Ploiești;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. - lui.
- Respectarea tuturor avizelor/actelor de reglementare emise de alte autorități.
- Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- Pentru autorizațiile de construire emise de primărie, în cazul executării lucrărilor la distanțe mai mici de 50 m de limita fondului forestier, se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul Garzii Forestiere Ploiești, conform legislației în vigoare.
- Accesul 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 solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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

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

- anunțuri de mediu publicate în ziarul „Curierul Zilei” în data de 22.07.2024 și 25.07.2024, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- anunțul privind luarea deciziei de încadrare publicat de către titular în data de 13.09.2024 în ziarul „Curierul Zilei”
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;

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



Intocmit,

ing. Veronica Minodora BADULESCU

Sef serviciu,
Avize, acorduri, autorizatii
ecolog Georgeta - Denisa MARIA

Decizie etapa de încadrare nr. ...627... din ...23.09...2024

Titular proiect – Asociația Bookland

Amplasament – comuna Vulturești, sat Vulturești, Punct. „Valea Grinilor”, județul Argeș