



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 580 / 02.09.2024

Ca urmare a cererii adresate de **EDI NICELEN COMPLEX S.R.L.**, cu sediul în comuna Băilești, sat Valea Mare-Bratia, nr. 178, județul Argeș, privind planul: **Plan Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Introducere în intravilan, lotizare și întocmire Regulament Local de Urbanism”,** în comuna Băilești, sat Băjești, punct „La hotar”, nr.cad. 82381, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 15963/18.07.2024, 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.

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 introducere în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Introducere în intravilan, lotizare și întocmire Regulament Local de Urbanism”,** în comuna Băilești, sat Băjești, punct „La hotar”, nr.cad. 82381, 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 cadu 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 extravilanul UAT Bălilești, și este situată în partea centrală a comunei Bălilești, la o distanță de aprox. 2 km de zona centrală a satului Balilesti, respectiv aprox 2 km de zona centrala a satului Băjești. Zona studiată este formată dintr-o (1) parcelă, identificată cu nr.cad. 82381, având suprafața de 23 900 mp, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/învecinate. Suprafata de teren in cauza are categoria de folosință: fâneață, destinația actuală a terenului - teren agricol în extravilan.

Titularul planului, propune modificarii profilelor functionale existente pentru stabilirea condițiile pentru:

- Introducerea în intravilanul UAT Bălilești a suprafeței de 23 900 mp
- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Categoria/categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- Indicatorii urbanistici obligatorii - limite minime și maxime;
- Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- Capacități de transport admise.

Pentru parcela cu folosința actuală: teren agricol extravilan - se va institui patru zone functionale cu destinația: L1—zonă pentru locuire individuală P+1E/P+1E+M; IS1 - zonă instituitii publice si servicii; Ccr1 - zonă pentru căi de comunicare si transport (rutiere si pietonale); Spv11-zonă spatii verzi publice. Teren liber de constructii.

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 in extravilanul UAT Bălilești, jud. Argeș, identificat prin plan cadastral nr. 82381, extras de carte funciara nr. 82381 - comuna Bălilești. Teren în suprafața de 23 900 mp, situată în extravilan – fâneață, in prezent liberă de constructii.

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 fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protectia acestuia;

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 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 a reglementa urbanistic condițiile pe terenul cu suprafața de 23 900 mp, în vederea reglementării pentru amplasarea următoarelor obiective: lotizare în 29 parcele (din care 25 pentru locuire) și reglementare urbanistica conform legislatiei in vigoare in vederea construirii locuinte individuale, zona Servicii si spatiu verde precum si asigurare acces pe parcele.

b) *natura cumulativă a efectelor* - terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă arabilă de tip rural - zonă terenuri agricole;

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 funcțiilor 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 într-o zonă preponderant agricolă. Suprafața totală a terenului este de 23 400 mp. În proximitatea zonei studiate, la peste 351 m este un depozit de deseuri menajere închis și ecologizat, iar la peste 271 m de zona studiată, un foraj apă potabilă, zona studiată nu intră în zona de protecție a acestuia.
- 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 vor analiza și reglementa urbanistic condițiile pentru reglementare urbanistică a terenului cu suprafața măsurată de 23 900 mp, pentru modificarea profilelor funcționale existente pentru reglementarea întregii suprafețe de 23 900 mp 4 zone funcționale: zona L1 (locuire individuală și funcțiuni complementare) în suprafața de 14 068,15, zona IS1 (instituții și servicii), în suprafața de 2 691,43 mp, Ccr1 (căi de comunicație și transport) suprafața de 5 556,24 mp, Spv1 (Spatii verzi publice) în suprafața de 1.584,66 mp. Suprafețe aferente zonei funcționale L1 (locuire individuală și funcțiuni complementare) se dorește a se lotiza în 25 parcele cu suprafețe cuprinse între 429,71 - 601,08 mp. Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din extravilanul UAT Bălilești, în partea centrală a comunei Bălilești, la o distanță de aprox. 2 km de zona centrală a satului Bălilești, respectiv aprox 2 km de zona centrală a satului Băjești.

Condiții de amplasare conformare a construcțiilor:

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.

Pentru constituirea zonei Ccr1 – soluția urbanistică se va corela cu trama drumurilor de exploatare din vecinătate astfel încât să se asigure posibilitatea dezvoltării ulterioare a întregii zone. Pentru dimensionarea și conformarea suprafețelor aferente acestei zone funcționale se va urmări o impermeabilizare minimă a solului în vederea utilizării cât mai eficiente a terenului (loturi cu adâncimea mai mare sau egală decât deschiderea), cu asigurarea gabaritelor și razelor de racord necesare pentru accesul autospecialelor de intergenție în caz de incendiu și a autospecialelor de colectare deseuri (în cazul în care nu se prevăd platforme de precollectare pentru întreg ansamblul).

Se vor studia și dotările necesare (rețea de iluminat public, rețea de hidranți exteriori, etc.) care pot influența gabaritul căilor de circulație și se va propune o integrare eficientă.

Zona L1 - Locuire

Loturile nou create vor avea suprafața minimă de 420 mp, deschiderea minimă de 15 m și adâncimea mai mare decât deschiderea;

- retragerea minimă față de viitoarele ALINIAMENTE:
- față de limita cu zona Ccr propusă minim 5 m;
- pentru loturile cu deschidere la DJ732A – conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului drumului; se vor stabili reglementări distincte pentru amplasarea viitoarelor construcții față de împrejurimi (minim 3 m), în situația în care rezultă necesitatea retragerii acesteia față de aliniamentul existent;
- pentru loturile de colț, accesul se va face obligatoriu din latura scurtă a lotului, limita opusă accesului se consideră limita posterioară;
- față de limita cu locul de întoarcere propus se poate admite reglementarea amplasării la minim 3 m față de latura lungă, cu anumite condiții: accesul nu va fi permis din această latură și loturile nu se vor dezmembra ulterior;



- retragerea minimă față de LIMITELE LATERALE: minim jumătate din înălțimea la streșină/atic, nu mai puțin de 3 m;
- retragerile minime față de LIMITA POSTERIOARĂ: minim 5 m;

Zona IS1 - institutii publice si servicii (pensii, restaurant si spatiu de joacă)

- retragerea minimă față de viitoarele ALINIAMENTE: față de limita cu zona Ccr propusă - minim 5 m;
- retragerea minimă față de LIMITELE LATERALE: jumătate din înălțimea la streșină/atic, nu mai puțin de 5 m;
- retragerea minimă față de LIMITA POSTERIOARĂ: minim 5 m;

Zona de spatiu verde public Spv1 - La dimensionarea acestei zone se va ține cont de prevederile Legii 24/2007 și se va aloca va un procent minim de 5% spații verzi publice. Valea naturală a pârâului secăt se va include în zona destinată spațiilor verzi publice doar în situația în care se propun măsuri concrete de amenajare/regularizare și protecție împotriva inundării terenurilor urbanizate.

În Planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ se vor prezenta etapele realizării investițiilor, inclusiv operațiunile urbanistice cadastrale și juridice necesare pentru punerea în aplicare a prevederilor planului și funcționarea ulterioară a ansamblului rezidențial, raportate la prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, republicată, actualizată și a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, actualizată. Se va avea în vedere realizarea unei strategii de circulație - anexă a planului de acțiune pentru a putea permite și o dezvoltare ulterioară coerentă a tramei drumurilor de exploatare ce deservește arealul învecinat. Operațiunile care urmăresc interesul public (realizarea circulațiilor, extinderea rețelelor, etc.) vor preceda investițiile private individuale.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime, maxime)

- POT maxim 25 %;
- CUT maxim 0,50. Acești indicatori nu pot fi depășiti printr-un PUZ ulterior.

Regim de înălțime maxim admis $R_{hmax} = P_{inalt}/P+1E$; H_{max} streșină/atic = 8 m.

Bilant teritorial propus

procentul de ocupare a terenului (P.O. T.)	coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)	Hmax la streșină/atic	
L1- lot locuința individuală = max 30,00 %; IS1 = max 40,00 %; Spv1 = max 10,00 %	L1 = max 0,90; IS1 = max 1,20; Spv1 = max 0,10;	L1- P+1E+M - max. 7 m; IS1- P+I E+M - max. 8 m; Spv1 - P - max. 3 m.	
NR. LOTURI	Suprafața (mp)	FUNCTIUNEA PROPUȘA	PROCENT (%)
1-6, 8-26	14 068,15	Locuire (L)	58.86
7 și 27	1 584,66	Spații verzi (Spv)	6.63
28	2 691,43	Institutii și servicii (IS1)	11.26
29	5 556,24	circulație (carosabilă/pietonală) Ccr	23.25
	23.900	TOTAL	100

În perimetrul construibil (edificabil) de pe terenul studiat, se propune, în prima etapă, realizarea următoarelor obiective:

- soluția de lotizare a terenului în 29 parcele, și reglementarea întregii suprafețe în 4 zone funcționale:
- Locuire L1 (14.068,15) - 25 loturi (lot 1-6,8-26);
- Spații verzi publice Spv1 (1584.66 mp) (lot 7 și 27);



- Institutii publice si servicii IS1 (2.691,43 mp) (lot 28);
- Căi de comunicare si transport Ccr1 (5.556,24 mp) (lot 29);
În zona văii este propus spatiul verde public, folosind elementul natural din teren firul de vale si valorificarea acestuia prin amenajari naturale, vegetatie, maluri inierbate, arbori si arbusti precum si podete de traversare dintr-o parte in alta, in vederea crearii unui spatiu verde public de relaxare in suprafata alocata de 988,90 mp (Lot 7) impreuna cu suprafata de 595.76mp (lot 27) reglementata ca Spv1 - spatiu verde public, reprezentand 6,63% din suprafata totala a zonei studiate.
- Terenul aferent spatiului verde public, se va cedeaza primariei UAT Băilești cu HCL, dupa aprobarea PUZ.
- In partea din spate a terenului studiat, in zona cea mai inalta, este propusa zona functionala IS1 (*Institutii si servicii*) (2 691,43 mp - lot 28) cu posibilitatea de realizare a unei pensiuni cu restaurant si loc de joaca pentru copii. Situat pe zona cea mai inalta a terenului, aceasta reprezinta un capat de perspectiva in zona studiată. Regimul maxim de inaltime propus fiind de P+1+M, Hmax la cornișă =7 m. Investitie ce se doreste a fi realizata de catre beneficiar, dupa aprobarea PUZ.
- Loturile aferente locuirii, in numar de 25, au suprafete cuprinse intre 429,71mp-601,08 mp, cu o deschidere la strada de minim 15m si adâncime mai mare decât lățimea.
- Dupa aprobare PUZ cu HCL si introducerea terenului in intravilan, loturile nou create pentru functiunea de locuire, vor fi date spre vânzare.
- Regimul de înălțime propus pentru zona de locuire, va respecta regimul maxim P+1E/P+1E+M, Hmax la cornisa=7 m.
- Se va reglementa amplasarea construcțiilor izolat pe parcela cu retrageri fata de limita laterala astfel încât sa se asigure o distanta intre clădiri egala cu înălțimea constructiei cele mai inalte.
- Accesul pe parcela se va face din drumul nou propus, cu un profil de minim 8 m, ce face legatura cu DJ732A.

Prin PUZ se propune ca drumul de pământ nereglementat, de pe terenul studiat, ce face legatura cu DJ 732A, situat pe latura de Est, se reglementeaza in zona Ccr1 si sistematizeaza la un profil de minim 8,00m, cu trotuar pe o singura latura. Suprafata aferenta Ccr1 - 5.556,24mp (lot29) se va ceda primariei UAT Balilesti dupa aprobare PUZ.

Locurile de parcare vor fi asigurate pe parcele. Se va respecta regulamentul general de urbanism HG525, privind asigurarea locurilor de parcare in functie de functiunea cladirii si suprafata acesteia.

Nu se propun locuri de parcare publice.

Accesul si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Circulatiile pietonale vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord - limita nordică a terenului proprietate privată necadastrată Enescu Tudor;
- Sud - limita sudică a terenului proprietate privată necadastrată Marinescu Ion;
- Est - DJ 703A - identificat cu nr.cad. 82559;
- Vest - limita vestică a terenului proprietate privată necadastrată Marinescu Ion.

În prezent, terenul studiat, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară, este liber de construcții, extravilan.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Accesul pietonal și auto pe parcelă, cât și cel pietonal, se vor realiza din DJ 703A situat în partea de estică a terenului studiat.

In zona studiată, pe DJ732A exista rețea de apă potabilă, curent electric. Rețeaua de canalizare este in curs de realizare.

Terenul aferent drumului, inclusiv spatiul verde, aferente loturilor 7, 27 si 29, va fi cedat domeniului public U.A.T. Balilesti cu HCL dupa aprobare PUZ. Urmând ca pe acesta să se facă



extinderea la utilitati de catre primarie, iar bransarea la utilitati sa se faca in sistem individual pe fiecare parcela.

Dotarile publice, spatiul verde si drumul, dupa cedarea catre domeniului public U.A.T. Balilesti raman in administrarea acesteia.

Alimentarea cu apa potabila

Pe DJ732A exista retea de alimentarea cu apa potabila, iar pentru noile loturi se propune extinderea pe noul drum propus, de catre primaria comunei si bransarea la retea, in sistem individual de catre proprietarii loturilor.

Alimentarea cu apa tehnologica: Nu este cazul

Evacuarea apelor uzate menajere

In com Balilesti exista retea de colectare apele uzate menajere, urmand a fi extinsa si pe DJ732A in apropierea zonei studiate si ulterior extinsa pe drumul nou propus. Până la realizarea rețelei de colectare a apelor menajere, se propune ca evacuarea apelor uzate menajere sa se facă printr-o rețea de canalizare (L=60 m) din tuburi PVC (Dn=110-125 mm) și transportate către un bazin vidanjabil îngropat;

Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica a noilor clădiri se face prin extinderea rețelei de curent electric de catre primaria comunei pe noul drum propus si ulterior bransarea in sistem individual de catre proprietarii loturilor.

Gunoii menajer si alte resturi de materiale, vor fi depozitate in containere ecologice si preluate de la fiecare lot in parte, de catre firma de salubritate a comunei Balilesti cu care se va incheia contract.

- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic; evacuarea deșeurilor de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă betonată, preluate apoi de firma de salubritate si transportate la un depozit autorizat. Vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu ce va fi preluat si reciclat de firme specializate.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune de plan, întocmită de Master urb. Iulia Daniela SMARANDA;
- Certificat de urbanism nr. 4 din 26.02.2024, eliberat de Primăria comunei Bălilești;
- Avizul de oportunitate nr.11 din 20.06.2024, eliberat de Consiliul Județean Arges;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Extras de carte funciară nr. 82381, Bălilești;
- Contract de vânzare, Act notarial cu încheierea de autentificare nr. 616 din 29.05.2020, emis de SPN Georgescu;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație existentă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Obligațiile titularului:

- respectarea propunerilor PUZ-ului;
- respectarea legislatiei de mediu in vigoare;
- se va asigura suprafata de spatiu verde conform legislatiei în vigoare ;
- se vor obține toate avizele/acordurile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 4 din 26.02.2024, eliberat de Primăria comunei Bălilești, respectiv, prin Avizul de oportunitate nr. 11 din 20.06.2024, eliberat de Consiliul Județean Arges;
- 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 SR 10009/2017;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric 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.

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 „Curierul zilei” în data de 18.07.2024 și 22.07.2023, 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 20.08.2024;
- anunț publicat de titular în ziarul „Curierul zilei” în data de 21.08.2024.

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

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.

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



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

**Întocmit,
ing. Nelu STAN**