



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

### DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 628 / 23.09.2024

Ca urmare a cererii adresate de **MOONLIGHT INVESTMENT S.R.L.**, cu sediul în municipiul București, str. Medic Constantin Zlătescu, camera 1, et.2, ap.3, privind planul: **PUD - „Complex hotelier, împrejmuire și amenajare teren proprietate”**, în orașul Ștefănești, str.Lescioarei-Ștefăneștii Noi, FN, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 15620/12.07.2024, 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 **PUD - „Complex hotelier, împrejmuire și amenajare teren proprietate”**, în orașul Ștefănești, str.Lescioarei- Ștefăneștii Noi, FN, jud. Argeș, titular: **MOONLIGHT INVESTMENT S.R.L.**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, și se va supune adoptării fara 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 orașul Ștefănești, în zona de protecție Monumente Istorice și Situri Arheologice propusă prin PUG (Ansamblul Conacului Brătianu-Florică AG-II-a-A-13805): teren situat în zona M – zonă mixtă, conform H.C.L. Ștefănești nr. 69 /18.05.2023 privind aprobarea documentației "Modificare Plan Urbanistic General conform sentinței civile nr. 667/03.11.2021 a tribunalului Argeș, completată prin sentința civilă nr. 392/31.05.2022 rămasă definitivă prin Decizia nr. 186/R-CONT/20.02.2023" Categoria de folosință: arabil (4 903 mp) și pășune (38 209 mp). Conform art. 5<sup>2</sup>, alin. (2) din OG 34/2013 se impune păstrarea în totalitate a suprafeței de pășune.

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 intravilanul orașului Ștefănești, str. Lescioarei - Ștefăneștii Noi, FN, jud. Argeș, cu posibilitate de acces carosabil și pietonal dintr-un drum de exploatare pe latura vestică, ocupând o suprafață de 43 202 mp, conform actelor de proprietate. În prezent terenul nu este ocupat de construcții. Terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice conform Ordinului nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, dar se află în zona de protecție a unor imobile clasate - Zona de Protecție Monumente Istorice și Situri Arheologice Propusă prin PUG - Ansamblul Conacului Brătianu - Florică AG-II-a-A-13805).

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 stabili reglementări și condiții de amplasare a obiectivului de investiție propus pe terenul dat, urmărindu-se respectarea reglementărilor în vigoare și utilizarea eficientă a calităților terenului, în vederea construirii unui ansamblu hotelier, amenajarea de accese, circulație carosabilă de incintă, spații verzi, împrejmuiri și amenajare parcaje.

b) *natura cumulativă a efectelor* - terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă de obiective turistice, cum ar fi Monumentul Istoric Conacul Brătianu - Florică, și peisaje impresionante, terenul fiind liber de construcții, însă pentru realizarea investițiilor propuse se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respectă prevederile legale privind protecția acestuia;

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 exploatarea 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 în zona M – zonă mixtă a orașului Ștefănești, teren arabil și pășune - dominant cu un puternic caracter tradițional.

- Suprafața totală a terenului este de 43 202 mp teren intravilan - situat în orașul Ștefănești, jud. Argeș.

- Parcări - 217 locuri de parcare estimate, organizate la sol.

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 tema de proiectare se propune menținerea UTR-urilor din P.U.G. „Modificare Plan Urbanistic General conform Sentinței civile nr.667/03.11.2021 a Tribunalului Argeș, completată prin sentința civilă nr. 392/31.05.2022 rămasă definitivă prin Decizia nr. 186/R-CONT/20.02.2023”, subzonă M1, cu detalierea prevederilor reglementate prin acestea.

Funcțiunea principală va fi cea de servicii. Se propune o reamenajare a terenului existent pentru a corespunde propunerii, incluzând o zonificare specifică funcțiunilor și trasarea traseelor auto de deservire din interiorul parcelei. Pe lângă acestea, se va realiza o împrejmuire în jurul zonei utilizabile precum și o serie de racorduri la rețelele de utilități existente în zonă.

Viitoarea investiție va ține cont și va păstra rezervele necesare de teren pentru obiectivele de utilitate publică necesare dezvoltării zonei.

Conform prevederilor P.U.G. „Modificare Plan Urbanistic General conform Sentinței civile nr.667/03.11.2021 a Tribunalului Argeș, completată prin sentința civilă nr. 392/31.05.2022 rămasă definitivă prin Decizia nr. 186/R-CONT/20.02.2023”, terenul se încadrează în:

M1

P.O.T. maxim = 20%

CUT maxim = 0,4 mp. ADC/ mp. teren

Ansamblul este format din trei corpuri. Se propune construirea unei clădiri cu destinația de sală de evenimente cu regim de înălțime parter, o clădire cu destinația de hotel cu regim de înălțime P+2E+M și un al treilea volum o clădire cu destinația de recepție cu regim de înălțime parter.

Suprafața construită maximă desfășurată propusă este de 2911.15 mp.

Clădirile propuse vor urmări să se încadreze în imaginea de ansamblu a zonei învecinate, imagine cu un puternic caracter tradițional. Natural, în special în ceea ce privește materialele principale de construcție și finisajele exterioare (elemente de lemn, învelitori din țiglă, finisaje culori neutre, etc.). Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plingol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

Circulațiile interne vor fi ierarhizate în funcție de importanța și rolul lor în interiorul ansamblului, precum și în funcție de legătura lor în context. Se va încuraja ca circulația carosabilă principală să se desfășoare în zona perimetrală ansamblului, iar în interiorul său se încurajează traseele pentru pietoni. Accesul carosabil și accesul pietonal se va realiza din drumul de exploatare, artera existentă aflată la vestul terenului.

Înălțimea maximă propusă este de 16 m.

Regimul maxim de înălțime propus este de P+2E+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) este de 4,17%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este de 0,07 mp. ADC/ mp. teren.

Pe terenul reglementat prin prezentul P.U.D. se vor asigura spații verzi astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;



- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

**Regimul tehnic - date specifice obiectivului**

|                                    | Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare | Existent     | Propus     |
|------------------------------------|---|--------------|------------|
| Suprafața construită (Sc)          | 8640.4  | -            | 1804.7 mp  |
| Suprafața desfășurată (Sd)         | 17280.8   | -            | 2911.15 mp |
| P.O.T.                             | 20%   | -            | 4,17 %     |
| C.U.T.                             | 0,4   | -            | 0.07       |
| Rh maxim                           | -   | -            | P+2E+M     |
| H cornișă / atic                   | -   | -            | 15 m       |
| H max (m)                          | -   | -            | 16 m       |
| Spații verzi pe sol natural (%)    | -   | -            | 61.29%     |
| Spații verzi pe sol natural (mp)   | -   | -            | 26477.82   |
| Suprafață totală spații verzi (%)  | -   | -            | 61.29%     |
| Suprafață totală spații verzi (mp) | -   | -            | 26477.82   |
| Nr. unități cazare estimate        | -   | -            | 20         |
| Nr. Locuri de parcare estimate     | -   | -            | 217        |
| <b>Suprafață teren (mp)</b>        |   | <b>43202</b> |            |

**Vecinătăți:**

- La nord - est - teren proprietate privată - NC 91950;
- La sud - teren proprietate privată - NC 86916;
- La vest - drum de exploatare;

**Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)**

Branșarea viitorului complex la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire. Informațiile despre rețelele edilitare existente în zonă vor fi preluate din avizele ce se vor obține de la instituțiile deținătoare de utilități în zonă.

Deseurile și resturile menajere se vor colecta în pubele tip, ce se vor amplasa în zonă special amenajată în interiorul proprietății, la nivelul parării. Sunt propuse europubele pentru depozitarea deșeurilor menajere, cu sortarea deșeurilor pe tipuri, în vederea colectării selective. Deșeurile rezultate se vor colecta selectiv și vor fi ridicate de firma de salubritate agreată, care deservește municipiul Pitești, cu care se va încheia contract de prestări servicii.

**Documentația conține:**

- Notificare întocmită de MOONLIGHT INVESTMENT S.R.L.;
- Prima versiune de plan, întocmit de KXL STUDIO S.R.L., Urb. Ioana Alexandra Sandu, Urb. Vlad-Andrei Nour;
- Certificat de urbanism nr. 124 din 30.05.2024, emis de Primăria orașului Ștefănești;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Contract de vânzare-cumpărare, cu încheierea de autentificare nr. 718/06.04.2023;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de amplasament și delimitare imobil;
- Plan de situație existentă;

**Obligațiile titularului:**

- respectarea propunerilor PUD-ului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va asigura suprafața de spațiu verde conform legislației în vigoare;



- se vor obține toate avizele/acordurile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 124 din 30.05.2024, emis de Primăria orașului Ștefănești;
- se va obține avizul administratorului drumului din care se propune accesul;
- se impune păstrarea în totalitate a suprafeței de pășune (38 209 mp)
- 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 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 (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 de titular în ziarul „Curierul zilei” în data de 15.07.2024 și 12.07.2024 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 04.09.2024;
- anunț publicat de titular în ziarul „Curierul zilei” în data de 13.09.2024.

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**