



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 629/23.09.2024

Ca urmare a cererii adresate de **FERPAS BEL CAS S.R.L.**, cu sediul în municipiul Pitești, str. Victoriei, nr. 32, județul Argeș privind planul: **Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: „Construire imobil cu spații comerciale, servicii medicale, locuințe colective, parcări aferente, împrejurimi și organizare de santier”,** în municipiul Pitești, Calea Craiovei, nr.34, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 14395/26.06.2024 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 reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: „Construire imobil cu spații comerciale, servicii medicale, locuințe colective, parcări aferente, împrejurimi și organizare de santier”,** în municipiul Pitești, Calea Craiovei, nr.34, 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 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 municipiului Pitești, în partea de centrală, într-o subzonă cu clădiri existente, cu propuneri de spații comerciale, financiar - bancare, locuințe și funcțiuni complementare admise (spatii verzi spatii verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico - edilitare). 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 în intravilanul municipiului Pitești. Teren, proprietate privată, în suprafață de 1 125 mp (1 131 mp din acte), s-a prezentat extrasul de carte funciară pentru informare nr. 15805/16.03.2023.

Teren situat parțial în zona de protecție a monumentului Biserica Armenească Sf. Ioan Botezătorul inclus în Lista monumentelor istorice, cod LMI AG-11-a-B-134 13. Folosința actuală : teren curți constructii. Destinația stabilită conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999: teren situat în U.T.R. nr. 1 - zona centrală - Lib+Isb+Pb; potrivit Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 53 / 1999, terenul este situat în subzonă cu clădiri existente, cu propuneri de spații comerciale, financiar - bancare, locuințe și funcțiuni complementare admise (spatii verzi, spatii verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico - edilitare). Suprafata totală imobil, pentru care sa solicitat Certificat de urbanism: 1 125 mp, în 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 1 125 mp conform măsurătorilor (1 131mp din acte), în vederea realizării unei cladiri de funcțiuni mixte (servicii si locuinte colective), pentru obținerea unei armonii in utilizarea spațiului urban asigurandu-se o conectivitate urbana sporita la nivelul zonei. La nivelul demisolului și la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare. Vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii, configurate și semnalizate corespunzător. Tot la nivelul demisolului în partea frontala a cladirii se vor amenaja spatii comerciale. La nivelul parterului se vor amenaja spatii comerciale. In restul etajelor 1,2,3,4,5 si 6 se propun un total de 19 (apartamente).

b) *natura cumulativă a efectelor* - terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă rezidențială de tip urban - in subzona cu cladiri existente, cu propuneri de spatii comerciale, finaciare-bancare, locuinte si functiuni complementare admise (spatii verzii amenajate, accese pietonale si carosabile, rețele tehnico-edilitare);

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 preponderent de locuințe individuale. Suprafața totală a terenului este de 5 210 mp.

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 vor analiza și reglementa urbanistic condițiile pentru reglementare urbanistică a terenului cu suprafața măsurată de 1 125 mp, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor de conformare a construcțiilor din zona care se studiază, conform prevederilor art. 47 alin. (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone.

La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețelele sau obiectivele existente în zonă care generează zone de siguranță / protecție / interdicție de construire.

Categorie funcțională existentă:

Destinația imobilului conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L nr. 90/2010: teren situat în U.T.R. nr 1 – (Lib+Isb+Pb) + PA – cu subzonele cu locuință propuse înalte (mai mult de 3 niveluri), pentru instituții publice și servicii propuse de parcuri, scuaruri sau spații verzi propuse în cadrul zonei protejate de interes arheologic.

Terenul este situat parțial în zona de protecție a monumentului Biserica Armenească Sf. Ioan Botezătorul, inclus în Lista monumentelor istorice, cod LMI AG-II-a-B-13413.

Reguli de construire conform P.U.G. nr. 113/1999:

Regimul de înălțime: min. P+3E;

P.O.T. = 80%; C.U.T. = 2,40;

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea, instituții publice servicii cu caracter predominant administrativ și comercial spații verzi amenajate. Funcțiuni complementare admise: accese

pietonale carosabile, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente. Categorie funcțională propusă: M (L + IS) subzonă mixtă de locuire și servicii.

Regim de construire: deschis (front discontinuu) – construcție izolată

Condiții de amplasare conformare a construcțiilor:

Funcțiunea studiată/propusă - locuire (funcțiune dominată) - amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea: distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoririi atât la nivelul parcelei, cât și față de vecinătăți, conform cerințele stabilite prin Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, ca modificările și completările ulterioare.

➤ Distanțele față de limitele laterale și posterioare vor fi corelate cu Hmaxpropus și vor ține cont de condiționările prin avizul I.S.U;

➤ Alipirea la calcanul existent;

➤ Prezentarea unui Studiu de integrare în zonă a gabaritului maxim propus.

Accesul în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat dinspre partea de nord din Calea Craiovei.

➤ Regimul de aliniere al construcțiilor - se va respecta aliniamentul la strada Calca Craiovei stabilit la 10,00 m de la limita carosabilului către zona amplasamentului pentru frontul



- Regimul de înălțime: este stabilit în funcție de vecinătăți, nu va depăși S+P+3-5 nivele sau 24,00 m de la cota terenului natural;

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime, maxime)

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime):

P.O.T. minim admis = 50% ; P.O. T. maxim admis = 80% ;

C.U.T. minim admis = 2,00 Acd/mp teren C.U. T. maxim admis = 2,88 Acd/mp teren (având în vedere prevederile art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, coeficientul de utilizare a terenului propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată);

Regim minim de înălțime admis – P+ 3E;

Regim maxim de înălțime și H maxse vor stabili la fața P. U.Z. prin soluțiile propuse;

Bilant teritorial propus

Indicatori urbanistici propuși:

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirii, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| POT=40.11% | |
| CUT=2.39 | |
| Spatiu verde | =284.69mp (25.30%) |
| H max la frontul stradal | =17.75 m |
| H max | =26.45 m |

Cladire cu functiuni mixte cu regim de inaltime: S+D+P+3E+4,5,6E (cu retrageri succesive si acces pe terasa).

Bilant teritorial:

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ.

Existent:

| | |
|-----------------------|-------------|
| Suprafata teren | =1125.00 mp |
| Suprafata Construita | =0.00 mp |
| Suprafata Desfasurata | =0.00 mp |
| POT=0.0% | |
| CUT=0.0 | |

Propus :

| | |
|--|-------------|
| Suprafata Construita | =451.97 mp |
| Suprafata Desfasurata | =2697.51 mp |
| Suprafata Desfasurata totala cu subsol si spatii tehnice | =3433.92 mp |
| POT=40.11% | |
| CUT=2.39 | |

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, în suprafață totală de 1 125 mp, conform documentatiei cadastrale, situat în intravilanul municipiului Pitești conform extras carte funciară pentru informare nr.15805/16.03.2023 se află în proprietatea privată a firmei S.C. FERPAS BEL CAS S.R.L, conform actului de vânzare cumparare autentificat sub nr. 1051/12.04.2006, la biroul Notarial Public Asociati Cirstoiu Marin și Cirstoiu Valerica.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord Est : Calea Craivei,



- Nord Vest : proprietate privata : Movila Constantin si Nr. Cad : 95753,
- Sud Vest : proprietate privata : Popescu Radu si Stancu C-tin,
- Sud Est : proprietate privata : Jipescu Valeria si Postolache Dorina.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Accesul pietonal și auto pe teren se realizează dinspre partea de nord din Calea Craiovei prin racord simplu. Parcajele necesare funcțiunii obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul terenului reglementat.

Calculul locurilor de parcare: va respecta HCL 428/2007 prin urmare se vor aloca la:

- pentru funcțiunea de locuință unifamilială - pentru locuințe cu suprafața sub 100 mp - 1 locuri de parcare, + 10% iar peste 100 mp - 2 locuri de parcare, suplimentar pentru vizitatori;

Rezulta: $17 + 10\% = 19$ buc

- pentru funcțiunea de spațiu comercial - la fiecare 50 mp ai suprafeței utile - un loc de parcare și 10% suplimentar pentru vizitatori.

Rezulta: $430 \text{ mp} / 50 \text{ mp} + 10\% = 8.6 + .8 = 9$ buc,

Total locuri de parcare necesare = 9 buc,

Total locuri de parcare propuse = 28 din care:

4 locuri simple

24 locuri tip KLAUS

Procentul de spații verzi minim obligatoriu este de 20 %.

Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă potabilă se va face prin branșament propriu din rețeaua stradală a municipiului, respectiv din Calea Craiovei. Alimentarea cu apă a noului consumator - se va face printr-un racord prevăzut cu un camin de apometru prevăzut la limita de proprietate - racord extins de apă de la rețeaua existentă în zonă. Se vor edifica rezerve de apă pentru a satisface prevederile ISU.

Canalizările menajeră și pluvială vor fi rezolvate prin racordare la rețelele existente în zonă. Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua existentă în zonă. Apele pluviale provenite de pe terasă, parcare, alei vor fi dirijate prin sistematizarea verticală spre spațiile verzi amenajate.

Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor: clădire se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va face din rețeaua publică. Furnizorul energiei electrice va stabili în etapele superioare de proiectare soluția definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului propus.

Alimentarea cu căldură și apă caldă

Alimentarea cu apă caldă și căldura se va face individual prin centrale termice.

Gospodărire comunală

Deseurile și resturile menajere se vor colecta selectiv în pubele tip și depozitate în demisol, în spații special amenajate. Colectarea deșeurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractele ce se vor încheia cu firme specializate.



Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune de plan, întocmită de arhitect Mircea Bălan;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de arhitect Mircea Bălan;
- Certificat de urbanism nr.621 din 22.05.2023, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- Avizul de oportunitate nr.02 din 30.04.2024, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Contract de vânzare-cumpărare teren cu încheiere de autentificare nr. 1.051 din 12.04.2006 emis de Biroul Notarial Public Asociați Cirstoiu Marin și Cirstoiu Valerica;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație existentă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Obligațiile titularului:

- respectarea propunerilor PUZ-ului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va asigura suprafața de spațiu verde conform legislației în vigoare (min. 20 % din suprafața totală a terenului);
- se vor obține toate avizele/acordurile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 621 din 22.05.2023, eliberat de Primăria municipiului Pitești respectiv, prin Avizul de oportunitate nr. 02 din 30.04.2024, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- 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 desfășurat 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 (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 26.06.2024 și 01.07.2027, 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 13.09.2024.



Prezenta decizie poate fi contestata 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, Autorizatii
ecolog Georgeta-Denisa MARIA**

**Întocmit,
ing. Nelu STAN**