



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE - proiect

Nr. _____ / 26.09.2024

Ca urmare a cererii adresate de **SORA DENTISTART S.R.L.**, cu sediul în comuna Bascov, str. Brăileni nr. 128A, județul Argeș privind planul: **Plan Urbanistic Zonal** pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „**Construire dotare clinică stomatologică (P+2E), împrejmuire teren, pentru S.C. SORA DENTISTART S.R.L., localitatea Mioveni, județul Argeș**”, în orașul Mioveni, B-dul Dacia, nr. 17, punct "Părăști", nr. cad. 80706, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 18661/03.09.2024 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 schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „**Construire dotare clinică stomatologică (P+2E), împrejmuire teren, pentru S.C. SORA DENTISTART S.R.L., localitatea Mioveni, județul Argeș**”, în orașul Mioveni, B-dul Dacia, nr. 17, punct "Părăști", nr. cad. 80706, 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 orașului Mioveni, în partea de centrală, într-o zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare admise (spalii verzi spalii verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico - edilitare). Teren liber de construcții.
- 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 Mioveni. Teren proprietate privată, în suprafață de 764 mp (conform măsurătorilor cadastrale, 720 mp din acte), s-a prezentat extrasul de carte funciară pentru informare nr. 80706, Mioveni. Terenul ce face obiectul prezentei documentații, este compus din imobilul cu nr. cad. 80706, ce a generat P.U.Z., în suprafață de 764 mp (conform măsurătorilor cadastrale, 720 mp din acte), situat în intravilan orașului Mioveni, UTR 1, subzone L3 - locuințe colective și funcțiuni complementare, regim mediu și mare de înălțime P+6E - P+10E conform PUG aprobat, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/învecinate.
- 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 respectă 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 a reglementa urbanistic condițiile pe terenul cu suprafața de 764 mp (conform măsurătorilor cadastrale, 720 mp din acte), în vederea realizării unei clădiri de servicii cu funcțiunea de clinică stomatologică (P+2E), împreună cu terenul, pentru obținerea unei armonii în utilizarea spațiului urban asigurându-se o conectivitate urbană sporită 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.
- b) *natura cumulativă a efectelor* - terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă rezidențială de tip urban - în subzona cu clădiri existente, cu propuneri de spații comerciale, financiare-bancare, locuințe și funcțiuni complementare admise (spații verzi amenajate, accese pietonale și 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 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 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 764 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. Titularul planului, propune modificării profilelor funcționale existente respectiv teren arabil, zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare și a stabilirii reglementărilor urbanistice în vederea inserării unei zone funcționale cu IS – zonă pentru servicii, prin schimbarea destinației terenului ce a generat P.U.Z.. Terenul ce face obiectul prezentei documentații, este compus din imobilul cu nr. cad. 80706, ce a generat P.U.Z., în suprafață de 764 mp (conform măsurătorilor cadastrale, 720 mp din acte), situat în intravilan orașului Mioveni, UTR 1, subzone L3 - locuințe colective și funcțiuni complementare, regim mediu și mare de înălțime P+6E – P+10E conform PUG aprobat, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/învecinate.

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 situat în intravilan orașului Mioveni, UTR 1, subzone L3 - locuințe colective și funcțiuni complementare, regim mediu și mare de înălțime P+6E – P+10E conform PUG aprobat.

Reguli de construire conform P.U.G. aprobat:

P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,25;

Rhmax = P+2E;

Hmax streășină = 12,75 m

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe colective și funcțiuni complementare, regim mediu și mare de înălțime. Funcțiuni complementare admise: acces pietonal, carosabile, rețele

tehnico-edilitare și construcții aferente. Categorie funcțională propusă: zonă funcțională IS – zonă pentru servicii, prin schimbarea destinației terenului ce a generat P.U.Z.

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

Condiții de amplasare conformare a construcțiilor:

- retragerea minimă față de aliniament: conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizelor administratorilor drumurilor din care se face accesul: strada Bulevardul Dacia – DN 73D situat pe limita nord-vest, dar nu mai puțin de 7,00 m, respectiv strada Marketului situată pe limita de sud-est, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- retragerile minime față de limitele laterale: minim 5,3 m față de limita de proprietate din sud-vest; față de limita de proprietate din nord-est se poate admite reglementarea amplasării conform Codului Civil, dar nu la mai puțin de 1 m, cu obligația stabilirii unor condiții în PUZ și RLU prin care să se asigure realizarea unei arhitecturi unitare pentru toate fațadele: realizarea unor decroșuri, retrase cu tot planul vertical al fațadei minim 2,00 m față de limită, ce vor reprezenta cel puțin 20-25 % din lungimea totală a fațadei și vor prezenta suprafețe vitrate cât mai mari; retragerea din planul principal al fațadei a zonei de acces tehnic peste etaj 2.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime, maxime)

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime):

P.O.T.maxim = 40%;

C.U.T.maxim = 1,25;

Rhmax = P+2E;

Hmax streășină/atic = 12,75 m

Bilant teritorial propus

Se propune construirea a un imobil cu funcțiune de clinică medicală, cu un regim de înălțime de P+2E, cu o suprafață construită de 290,92 mp.

Indicatori urbansitici propuși:

Suprafata terenului – 746 mp este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos:

EXISTENT			PROBUS				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 80706	Zone/ spații/ construcții propuse		
Zona studiată:						Suprafața (m ²)	Pro-cent (%)
Nr. cad. 80706	intravilan, cf. extras CF nr. 80706	Din acte: 720,00 m ² Din măsurători: 764,00 m ²	Arabil	IS - zonă pentru servicii, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața construcțiilor propuse	284,71	37,26
					Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	227,88	29,84
					Suprafața spațiilor verzi propuse	251,41	32,90
TOTAL	764,00 m²			764,00 m²	764,00 m²	100	

Bilanț teritorial existent/ propus zonificare funcțională pentru nr. cad. 80706:

EXISTENT			PROBUS			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 80706	Zone/ spații/ construcții propuse	
Zona					Suprafața (m ²)	Pro-cent

studiată:						(%)
Nr. cad. 80706	intravilan, cf. extras CF nr. 80706	Din acte: 720,00 m ² Din măsurători: 764,00 m ²	Arabil	IS - zonă pentru servicii, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	764,00	100
TOTAL	764,00 m ²			764,00 m ²	764,00 m ²	100

POT rezultat = 37,80 %

CUT rezultat = 1,14

Hmaxim la atic = 12,75 ml

Rh = P + 2e

Nr. locuri parcare propuse:

8 locuri de parcare pt autoturisme

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, în suprafață totală de 764 mp, conform documentatiei cadastrale, situat în intravilanul morășului Mioveni conform extras carte funciară pentru informare nr.80706, MIOVENISE află în proprietatea privata a firmei S.C. SORA DENTISTART S.R.L, conform actului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 7.309/16.11.2018, la biroul S.P.N. „Didea Lex”.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord-Vest: Bulevardul Dacia – DN 73D- nr. cad. 87909, nr. cad. 88039;
- Sud-Vest: propr. Popescu Ion - nr. cad. 85672;
- Sud-est: str. Marketului, drum acces - nr. cad. 83956, nr. cad. 84271;
- Nord-Est: proprietate privata Pantilescu nr. cad. 82647; S.C. LECO PROD SRL - nr. cad. 82647;

Dezvoltarea echiparii edilitare

Accesul pietonal și auto pe teren se realizează din Bulevardul Dacia – DN 73D situat în partea de nord-vest a terenului și din strada Marketului situată 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. Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei. Accesurile circulațiilor auto pe teren se vor prevedea dimensionate 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 reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare tehnico-edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Modalitatea de asigurare a utilităților necesare va fi studiată și reglementată prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obținute. Vor fi prevăzute spații verzi - minim 20% din suprafața totală a terenului.

Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Pe Bulevardul Dacia din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat

Canalizare menajeră

Pe Bulevardul Dacia din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale:

Pe Bulevardul Dacia din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

Alimentarea cu energie electrica

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 apa caldă și caldura se va face 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 urb.mast. Sebastian Stoica;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de urb.mast. Sebastian Stoica;
- Certificat de urbanism nr. 95 din 26.04.2024, eliberat de Orașul Mioveni Urbanism;
- Avizul de oportunitate nr.18 din 12.08.2024, eliberat de Consiliul Județean Argeș;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Contract de vânzare-cumpărare teren autentificat sub nr. 7.309/16.11.2018, la biroul S.P.N. „Didea Lex”;
- 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. 95 din 26.04.2024, eliberat de Orașul Mioveni Urbanism, respectiv prin Avizul de oportunitate nr. 18 din 12.08.2024, eliberat de Consiliul Județean Argeș;
- 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 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 03.09.2024 și 05.09.2024, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentatia depusa au fost accesibile spre consultare de către public pe toată durata derularii procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunt public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de .2024;
- anunț publicat de titular în ziarul „ ” în data de . .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/installații 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**