



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 488 din 30.07.2024

Ca urmare a notificării adresate de Coșa Adrian Francisc, cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, str. Banu Mărăcineni, bl. 2, sc. B, etaj 2, ap. 27, județul Argeș, privind planul P.U.Z.: „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 22016/05.10.2023 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 ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 30.10.2023;
 - analizarea completărilor înregistrate la APM Argeș cu nr. 8357/01.04.2024, nr. 10557/26.04.2024, nr. 14871/02.07.2024;
 - 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 P.U.Z.: „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș, titular Coșa Adrian Francisc 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:

- din punct de vedere funcțional propunerea urmărește construirea de locuințe individuale, după dezmembrarea și parcelarea terenului.

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 este identificat cu numărul cadastral 89254 intabulat în CF 89254 în suprafață totală de 8274,00 mp și nu este ocupat de construcții. Acesta este situat parțial în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Groape. Din suprafața totală a terenului, 863,00 mp situați în intravilan și 7411,00 mp situați în extravilan. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89254.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui COȘA ADRIAN FRANCISC conform Actului de Donație autentificat cu nr. 950/24.03.2022 la BNP Granciu Aurel.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: nu este cazul.

d) problemele de mediu relevante pentru plan - nu este cazul deoarece:

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare economică armonioasă. În etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protecția acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelelor edilitare.

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.

b) natura cumulativă a efectelor:

Terenul studiat nefiind o zonă reglementată prin PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, reglementările acestuia, ce au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, în prezent nemaifiind în valabilitate conform Legii 350/2001, este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Conform Avizului de Oportunitate emis de către primăria municipiului Curtea de Argeș cu nr.11 din 04.08.2023, terenul, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) - zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

Tipurile de subzone care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt - Lm(a+b) - locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2); Lma - locuințe existente în blocuri P+3-P+4; Lmra - locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime P, P+M, D+P, P+1, accidental P+2; Dsa - unități cu destinație specială; Gca - gospodărie comunală existentă, Pm(a+b) - mică producție existentă și propusă, Isa - instituții și servicii publice existente;

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Funcțiuni complementare admise se referă la: Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii; Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP - ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei. Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru



aprobarea Regulamentului General de Urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, POT max=35%.

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 89254 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietăți private identificate cu nr. cad. 84114, 81094, 88838, 88950, 88820 și circulație carosabilă publică, stada Groape - nr.cad.80791;
- Est: Circulație carosabilă publică - necadastrat și proprietăți private necadastrate;
- Vest: pârâu - necadastrat;
- Sud: proprietăți private necadastrate și pârâu - necadastrat.

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:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUS:

EXISTENT		PROPUS				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața	Categoria	Zona	Zone/ spații/ construcții propuse		
	m ²	de folosință teren	funcțională propusă		Suprafața (m ²)	Procent (%)
Nr. cad. 89254	Intravilan, Cf. extras CF nr.89254 863,00	FÂNEAȚĂ	L - zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelelor destinate locuirii	5835,29	70,52
			Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propuse (carosabile, pietonale)	1814,25	21,92
	Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254 7411,00	FÂNEAȚĂ	SP - Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse	624,46	7,56
TOTAL	8274,00 m²			8274,00 m²		100

INDICATORI URBANISTICI. REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

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

Decizia etapei de încadrare nr. 488 din 30.07.2024

Titular: Coșa Adrian Francisc

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș



Terenul identificat cu numărul cadastral 89254 are o suprafață totală din acte de 8274,00 mp.

INDICATORII URBANISTICI MAXIM PROPUȘI

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuire = max 35,00 %; Sp=max.10%	Locuire = max 0,9; Sp=max.0,20;	Locuire - P+1E - max.6,00 m; Sp -P- max.3,00 m

Pentru terenul propus pentru reglementare, se propun mai multe subzone funcționale:

L - Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP - Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

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 naturala protejată de interes comunitar.

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Prin plan se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00 mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00 mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 474,44 mp și 1186,50 mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/parc/loc de joacă cu o suprafață însumată de 624,46mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00 m din care 6,00 m carosabil și două trotuare de 1,00 m de-o parte și de alta a acestuia.

În interiorul lotului lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții. Accesul auto și pietonal pentru viitoarele loturi propuse prin P.U.Z. și pentru dezmembrare, ulterior aprobare P.U.Z., se va face printr-un drum cu un profil total de 8,00 m din care 6,00 m carosabil și două trotuare de 1,00 m de-o parte și de alta a acestuia.

Totodată se dorește regularizarea cursului de apă a pârâului Valea lui Alb, ce traversează terenul, în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse prin plan.

Ulterior aprobării PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public.

REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

Pentru loturile de colț se poate admite reglementarea amplasării la minim 3,00m față de limita cu drumul perpendicular pe cel din care se face accesul, cu anumite condiții: accesul nu va fi permis din acest drum și loturile nu se vor dezmembra ulterior;

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament - minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

- retrageri minime față de limitele laterale - minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară - minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi - nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr - Zona căilor de comunicație rutieră



Condițiile de construibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

Evacuarea apelor uzate igienico-sanitare se vor colecta într-un bazin vidanjabil propus a se amplasa pe fiecare lot rezultat în urma parcelării destinate funcțiunii de locuire.

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

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică a municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin recordarea la rețeaua de distribuție alimentare cu gaze naturale a Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a municipiului, respectiv, prin centrală termică cu combustibili solizi (peleti), după caz.

Amenajările exterioare ale construcțiilor.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghîță;
- Certificat de urbanism nr. 64/05.04.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Arges;
- Aviz de oportunitate nr. 11/04.08.2023, emis de Primăria municipiului Curtea de Arges;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghîță;
- Contract de donație, încheiere de autentificare nr. 950/24.03.2022;
- Proces-verbal de punere în posesie nr. 8/19.09.2019, încheiat cu Primăria municipiului Curtea de Arges;
- Extras de carte funciară pentru informare, CF 89254, emis de OCPI Argeș;
- Punct de vedere nr. 1542/B7G/30.01.2024, emis de ABA Argeș-Vedea;
- Punct de vedere nr. 12491/26.04.2024, emis de Primăria municipiului Curtea de Arges;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 191/02.07.2024, emis de ABA Argeș-Vedea;
- Anunțuri publice;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Plan de încadrare;
- Dovada achitării tarifului;
- Planșe desenate.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ - ului;
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități, inclusiv a Aviz de gospodărire a apelor nr. 191/02.07.2024, emis de ABA Argeș-Vedea;
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;

Decizia etapei de încadrare nr. 488 din 30.07.2024

Titular: Coșa Adrian Francisc

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș



- se va pastra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deseurilor;
- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdarirea acestora;
- se va asigura ordinea si curatenia permanenta a locurilor si spatiilor aferente amplasamentului investitiei;
- se va asigura curatirea trotuarelor aferente amplasamentului investitiei, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- execuția sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradarii zonelor invecinate amplasamentului;
- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale și organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfășurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de îndată zonele în lucru de pamant, moloz și alte reziduuri;
- se vor umezta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament asupra carora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitățile care produc praf în perioadele de vânt puternic;
- se va asigura management eficient al organizarii de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor mijloacelor de transport si a utilajelor si verificarea periodică.

Titularul planului 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 în ziarul „Curierul Zilei” în data de 05.10.2023 și 10.10.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusa a fost accesibila spre consultare de către public pe toata durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de internet a APM Argeș in data de 09.07.2024.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular in data de 11.07.2024 în ziarul „Curierul zilei”.

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**

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



**Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ**

Decizia etapei de încadrare nr. 488 din 30.07.2024

Titular: Coșa Adrian Francisc

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, judetul Arges