



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 810 / 11.12.2019

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. PERFECT HOUSE LUX S.R.L.**, cu sediul în municipiul Pitești, str. Smeurei, nr. 8B, jud. Argeș, privind planul: **"PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**, în municipiul Pitești, str. Smeurei, nr. 8A, 8B și 8C, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 21279/21.10.2019 și a completărilor înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 25727/01.11.2019, 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 ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.11.2019;
- 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 **"PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**, în municipiul Pitești, strada Smeurei, nr. 8A, 8B și 8C, jud. Argeș, titular: **S.C. PERFECT HOUSE LUX S.R.L.**, 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

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

Strada Egalității, nr. 50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110-049,  
Tel : 0248/213099; 0348/401992; 0746/248597; Fax : 0248/213200; 0348 401 993  
E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





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 partea centrală LA2 – U.T.R. 13 a municipiului Pitești. Categoria de folosință: teren curți – construcții aflat în intravilanul municipiului Pitești;

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 află în intravilanul municipiului Pitești, jud. Argeș, ocupând o suprafață de 1418 mp. Terenul studiat constituindu-se ca teren curți – construcții, cu funcțiunea rezidențială de locuire, servicii, circulație, utilități, spații verzi.

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* - planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile. 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 reglementare a zonei, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime de Sb+Ds+P+4E+5Er. Funcțiunea propusă a lotului studiat este rezidențială de locuire, servicii, cu un regim de înălțime Sb+Ds+P+4E+5Er, corespunzător al unei înălțimi la cornișă de H<sub>max.</sub> = 21,00 m, măsurată de la cota superioară a trotuarului clădirii la cornișă; posibilele efecte pot apărea în perioada de realizare a imobilului de locuințe, în timpul exploatării funcțiilor propuse neîntrevăzându-se, nicio posibilă sursă de poluare;

b) *natura cumulativă a efectelor* – terenul analizat cuprinde o zonă dominant rezidențială, terenul fiind liber de construcții, însă pentru realizarea investițiilor propuse se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta 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 exploatării funcțiilor propuse neîntrevăzându-se, în condiții normale de funcționare, nicio posibilă sursă de poluare;

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv* – zona studiată și propusă pentru dezvoltare se afla în partea nord-vestică a comunei, teren extravilan.

Suprafața totală a terenului este de 1 418 mp intravilan curți – construcții, situat parțial în zona centrală LA2 (aproximativ 30 %) conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 204/2004 și în U.T.R. nr.13, subzona I'S13a+P(i), funcțiunea stabilită fiind subzonă cu instituții publice și servicii existente în zona protejată cu valoare istorico-arhitecturală – situl urban "B-dul Republicii" cod LMI AG-II-m—B-1342, în extremitatea vestică, conform P.U.G. al municipiului





Pitești aprobat cu H.C.L. nr.113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010. Terenurile adiacente sunt terenuri în intravilan, proprietăți private.

Cele mai apropiate cladiri protejate cu statut de monument de arhitectura sunt:

- Colegiul I.C. Bratianu, situat pe strada Armand Calinescu, nr. 14, cod LMI – AG – II – m – B – 13398, construit in anii 1897 - 1899, situat in plan orizontal la aproximativ 81,00 m de amplasamentul studiat si care nu este vizibil din zona studiata;
- Foisorul de Foc, situat pe frontul opus al strazii Smeurei, la nr. 21, cod LMI – AG – II – m – B – 13442, construit in anii, situat in plan orizontal la aproximativ 77,00 m de amplasamentul studiat.

*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:**

Pe terenul afla in proprietatea S.C. "PERFECT HOUSE LUX" S.R.L. se propune construirea unui imobil de locuinte colective cu functiuni complementare, cu regim de inaltime de Sb+Ds+P+4E+5Er, in incinta căruia se vor asigura dotări de interes public necesare: accese pietonale si auto, spații verzi, spațiu destinat colectării deșeurilor și parcare necesare numarului de apartamente realizat. Circulatia pe terenul studiat se va realiza prin doua alei de incinta (o alee in rampa care va asigura accesul in garajele de la subsol, de la demisol si la 8 locuri de parcare amenajate pe platforme betonate, iar a doua alee va deservi atât accesul la 5 locuri de parcare pe platforme betonate, cât și ieșirea in strada Smeurei). Aleile carosabile de incinta vor fi circulat cu viteza redusa, astfel încât circulația pietonală să se desfășoare comod si in conditii de siguranta. De asemenea, sunt prevazute trotuare pentru circulatia pietonala.

Locurile de parcare vor fi asigurate in incinta conform H.C.L. 428/2007.

Se vor asigura toate utilitățile existente in zonă.

Accesul auto in zona studiată este asigurat dinspre strada Smeurei, circulația la nivelul străzii Smeurei nu va fi afectată, cu excepția realizării acceselor în incintă.

### **INDICI TEHNICI TOTALI:**

INDICI TEHNICI VOR FI PERFECT IN CONCORDANTA CU CEI IMPUSI PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE:

S.teren = 1 418,00 m.p.

S.C. propus = 570,80 m.p.

S.D. propus = 3 847,00 m.p.

P.O.T. maxim propus = 50%

C.U.T. maxim propus = 2,40

Hmaxim cornișă=21 m masurata de la cota superioara a trotuarului caladirii la cornisa

Regimul maxim de înălțime propus este - Sb+Ds+P+4E+5Er.

Modul de amplasare, echipare si conformare a clădirii se va face respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism și anexele acestuia.

### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este in suprafata de 1 418 mp. și are următoarele caracteristici :



- Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea ;
- Funcțiuni existente în cadrul zonei studiate, terenuri învecinate terenului care a generat P.U.Z. :
  - circulații auto, pietonale ;
  - rețele tehnico - edilitare cu anexe (funcțiuni de interes public)
  - locuințe colective;
  - locuințe individuale;
  - spații plantate ;

#### BILANT TERITORIAL IN CADRUL LIMITEI DE PROPRIETATE

BILANT TERITORIAL					
Nr. Crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFATA, mp		INDICI %	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	570,00	0	41,00 %
2	SPATII VERZI AMENAJATE (gazon, copaci ornamentali)	0	235,00	0	15,00 %
2	CĂI DE COMUNICATIE (carosabil, pietonal și parcuri)	0	585,00	0	42,00%
4	GOSPODARIE COMUNALĂ SI REȚELE EDILITARE	0	28,00	0	2,00 %
5	TOTAL	0	1 418,00	0	100,00 %

Vecinătăți:

- la Nord	- propr. Pelease Ion și teren C.F. 86801;
- la Sud	- propr. Tolea Marian Janin (C.F. 87031) și S.C. "BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS" S.R.L. (C.F. 87030);
- la Est	- strada Smeurei (C.F. 89429);
- la Vest	- propr. Constantinescu Gheorghe și teren C.F. 99475.

#### Amplasarea față de aliniament

• Regimul de aliniere reprezintă limita către strada până la care este permisă realizarea unei construcții în condițiile R.L.U. Pentru terenul studiat, regimul de aliniere al construcțiilor va fi la minim 4,90 m de la limita de proprietate cu strada Smeurei.

• La aliniament (latura de est) retragerea minimă se va stabili astfel încât distanța dintre blocul propus și clădirile existente pe aliniamentul opus să fie cel puțin egală cu cea mai înaltă construcție  $H_{max} \leq D$ , dar nu mai puțin de 6,0 m.





Conform Avizului de Oportunitate nr.19 din 03.10.2019, retragerile minime față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construcții cu regim de înălțime mediu/înalt:

- Limita laterală de nord, retragerea minimă va fi  $H_{max}/4$ , dar nu mai puțin de 5,00 m ;
- Limita laterală de sud, retragerea minimă va fi  $H_{max}/4$ , dar nu mai puțin de 5,00 m ;
- Limita posterioară de vest, retragerea minimă va fi  $H_{max}/2$ , dar nu mai puțin de 8,00 m ;

### **Împrejmuirea**

Terenul studiat va fi împrejmuit pe laturile laterale și posterioară a proprietății în mod unitar în mod unitar și va avea maxim 1,80 m. Nu se va împrejmui limita de proprietate cu str.Smeurei; se acceptă gard viu pe limita de proprietate.

Zona studiată se afla în intravilanul municipiului Pitești, cu acces din str. Smeurei și echipată cu următoarele dotări tehnico – edilitare:

**Alimentarea cu apă** a obiectivului se va realiza, prin racordul la rețeaua existentă din strada Smeurei. La limita proprietății, se va monta un camin cu vane de închidere și aparate de contorizare a consumurilor (investitia propusa nu necesita consum de ape tehnologice).

#### **Evacuarea apelor**

- ✓ Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare existentă din str. Smeurei.
- ✓ Apele pluviale vor fi captate și conduse către rețeaua de canalizare pluvială existentă din str. Smeurei.

#### **Alimentarea cu caldura si apa calda**

Alimentarea cu caldura și apa calda se vor asigura printr-o centrala termica (C.T.) pe gaz amplasata în spațiile de preparare sau bucătării pentru fiecare apartament în parte.

#### **Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va face din rețeaua publica existentă a S. C. Distribuție Oltenia, în calitate de furnizor al energiei electrice, care va stabili în etapele superioare de proiectare soluția definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului propus.

#### **Gospodarirea comunală**

Deșeurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în puștele cu capac, amplasate pe platforme betonate; evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul execuției lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deseuri care vor fi evacuate prin grija beneficiarului printr-un contract de evacuare a lor cu instituții de salubritate.

Pentru protecția factorilor de mediu, au fost prevăzute:

- platforma gospodărească pentru colectare deseuri menajere;
- apele pluviale vor fi colectate prin ghene de scurgere prin interiorul clădirii și fi racordate la rețeaua de apă pluvială din str.Smeurei;
- colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare din zonă;
- amenajarea spațiilor verzi în interiorul parcelei.



### **Documentația conține:**

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune de plan, întocmită de S.C. ARHIAMA CONCEPT S.R.L.;
- Aviz de oportunitate nr.19 din 03.10.2019, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- Certificat de urbanism nr. 1104/21.08.2019, emis de Primaria municipiului Pitești;
- Contractul de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 659 la data de 19 iunie 2019 la S.P.N. Cochinescu Alin – Silviu si Cochinescu Mihaela (pentru terenul cu suprafata de 261,00 mp);
- Contractul de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 4 292 la data de 05 iulie 2019 la S.P.N. "Didea Lex" (pentru terenul cu suprafata de 1 157,00 mp);
- Certificat de Inregistrare Seria B, nr.3105863, CUI:34745787;
- Regulament local de urbanism (R.L.U.)
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație existentă;

### **Obligațiile titularului:**

- respectarea propunerilor PUZ-ului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va asigura suprafața de spațiu verde conform legislației în vigoare;
- 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;
- se va respecta SR 10009/2017 Acustica urbană - limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant;
- se va respecta Ordinul nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **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 in ziarul „Curierul zilei” in data de 18.10.2019 si respectiv 22.10.2019, privind depunerea notificarii in vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă 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 21.11.2019;



- anunț publicat de titular in ziarul: „Curierul zilei” în data de 26.11.2019;

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/installații de trebuință pentru neafectarea mediului înconjurător.*



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

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

**Întocmit,  
ing. Nelu STAN**