



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 291 / 02.05.2023

Ca urmare a cererii adresate de **Voicu Anda-Marilena**, cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Petrochimistilor, nr. 17, bl. B7, sc D et 1, ap. 81, județul Argeș privind planul: **Plan Urbanistic Zonal** pentru reglementari urbanistice în vederea realizării investiției: „**Construire locuință cu anexe gospodărești, împrejmuire și utilități**”, generat de imobilul din municipiul Curtea de Argeș, str. Meșterul Manole, nr. 13, jud. Argeș, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 7114/14.03.2023 și a completărilor înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Argeș cu nr. 9465/10.04.2023, 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.

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 REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției: „**Construire locuință cu anexe gospodărești, împrejmuire și utilități**”, generat de imobilul din municipiul Curtea de Argeș, str. Meșterul Manole, nr. 13, jud. Argeș, - **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

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; <http://apmag.anpm.ro>;

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



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 Curtea de Argeș, într-o zonă preponderent de locuințe. Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în țesutul urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R 4 Zona de Locuințe Valea Iasului, definită de subzone Lm de locuire de mică înălțime existente și propuse, cu posibilitate de indesire, LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P+4, locuințe mici cu caracter rural existente, ocazional IS-instituii și servicii, inclusiv subzone comerciale, Gc a-Gospodăria comunala existentă. Se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării funcțiunii de locuire individuală funcțiunea dominantă a vecinătăților fiind aceea de locuire, fără ca pe unul din terenurile adiacente să existe construcții, nefiind posibilă aplicarea prevederilor Art 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism în situația încadrării într-un front preexistent a parcelei în cauză. 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 municipiului Curtea de Argeș, jud. Argeș, conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 82697 în suprafață de 2 099 mp conform actelor de proprietate și 2140 mp conform măsurătorilor, situată în intravilan — arabil și conform documentației cadastrale în prezent liber de construcții. Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul fiind intravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare Nr. 246 din 10.01.2023, situat în zona central-estică a municipiului Curtea de Argeș în cadrul UTR 4- ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte de subzone de locuire colectivă și instituii și servicii.

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 2 099 mp conform actelor de proprietate și 2140 mp conform măsurătorilor, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale și anexe gospodărești cu dotările și amenajările aferente.

b) *natura cumulativă a efectelor* – terenul analizat prin planul urbanistic general cuprinde o zonă rezidențială de tip rural - zonă pentru locuire;

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 funcțiunilor 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 2 140 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 2 140 mp, în contextul zonei funcționale dominante tradiționale existente (locuire) pentru parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării funcțiunii de locuire individuală, funcțiunea dominantă a vecinătăților fiind aceea de locuire, fără ca pe unul din terenurile adiacente să existe construcții, nefiind posibilă aplicarea prevederilor Art 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism în situația încadrării într-un front preexistent a parcelei în cauză. Teren liber de construcții. Planul Urbanistic Zonal prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de 2140 mp cu scopul construirii unei locuințe unifamiliale și a unor anexe gospodărești, funcțiunea propusă fiind Lm — subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime P D+P P+IE P+M MAXIM P+IE+M. Suprafața terenului — 2 140 mp este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora, precum și zone ocupate de circulație, spații verzi amenajate. De asemenea în cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care să deservească construcțiile propuse. Capacitatea cumulată a parcajului propus va fi de minim 2 locuri.

Condiții de amplasare conformare a construcțiilor:

Funcțiunea studiată/propusă - locuire (funcțiune dominată) - se dorește reglementarea urbanistică pe parcela, având în vedere interdicția temporară privind autorizarea directă, care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, în vigoare, poate fi realizată, cu excepții, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, în vederea stabilirii reglementărilor aferente, în special CUT, ținând cont că Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienți specifici în legătură cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se încadrează într-un front preexistent, unul din loturile adiacente fiind liber de construcții. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu zona funcțională - Lm - subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+IE, P+M, MAXIM P+IE+M, cu funcțiunile complementare admise aferente.

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 conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a păstra senilitatea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de



protecție contra incendiilor. Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însorire iluminat natural asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu riscuri tehnologice, unități de alimentare publică, etc). Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, retragerea față de limitele laterale va fi de minimum 2 m, iar față de limita posterioară de 5 m. Este permisă alinierea unei singure construcții dintre cele propuse la aliniament, și retragerea edificabilului în rest.

Se impune retragerea de la aliniament a împrejuririi cu cel puțin 1 m, împrejurirea fiind realizată cu prevederea unei alveole pentru staționarea autovehiculelor în afara domeniului public.

Edificabil propus:

- Garajul (CORP C2) va fi retras față de aliniament la o distanță de minimum 8,50 m de limita de proprietate dinspre drum de proprietate;
- Locuința (CORP C1) și Sera (CORP C3) vor fi retrase față de aliniament la o distanță de minimum 25 m de limita de proprietate dinspre drum de proprietate; în fascia rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități supraterane sau subterane cu caracter tehnic.

Clădirile nou propuse se vor retrage față de limitele laterale după cum urmează:

- Locuința (Corp C1) se va retrage cu minim 11 ml în partea de est și minim 12 ml în partea de vest;
- Anexa Garaj (corp C2) se va retrage cu minim 1 ml în partea de est și minim 31 ml în partea de vest;
- Anexa — Sera (corp C3) se va retrage cu minim 5 ml în partea de est și cuplata la calcan cu Locuința (corp C1) partea de vest;
- Anexa — Foisor (corp C4) se va retrage cu minim 4 ml în partea de est și minim 25 ml în partea de vest;

Clădirile nou propuse se vor retrage față de limita posterioară după cum urmează .

- Locuința (Corp C1) se va retrage cu minim 12 ml;
- Anexa Garaj (corp C2) se va retrage cu minim 22 ml;
- Anexa — Sera (corp C3) se va retrage cu minim 12 ml față de foisor și minim 21 ml față de limita posterioară;
- Anexa — Foisor (corp C4) se va retrage cu minim 6 ml .
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se propun 2 locuri de parcare (garaj) în cadrul parcelei cu acces din alee carosabilă; Accesul în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din strada Mesterul Manole în partea de sud a amplasamentului.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime, maxime)

Pentru locuințe cu regim mic de înălțime situate în subzona exclusiv rezidențială Lm:

- POT maxim 35 % ;
- CUT maxim 0,9. Acești indicatori nu pot fi depășiți printr-un PUZ ulterior.

Regim de înălțime maxim admis P, D+P, P+IE, P+M, MAXIM P+IE+M, cu respectarea Art. 31 din RGU, înălțime maxim 10 m la cornișă pentru locuințe și 2,50 m pentru anexe gospodărești.



Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

Bilant teritorial propus

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (0/0)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	150	7
SUBZONA CONSTRUCTII	749	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	1 241	58
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	2 140	100

Se dorește reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de 2 140 mp cu scopul construirii unei locuințe unifamiliale și a unor anexe gospodărești, echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de constructibilitate, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 82697 care face obiectul PUZ.

Terenul ce urmează a fi reglementat prin PUZ cu nr.cad. 82697 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privată Nr.CF/ Nr. Cad. 85213;
- Vest: proprietati private Nr.CF/ Nr. Cad.82545 si 80796;
- Est: proprietate privată Nr.CF/ Nr. Cad. 89285;
- Sud: domeniu public Str. Mesterul Manole, din care se realizează accesul pe lot.

Dezvoltarea echipării edilitare

Accesul pietonal și auto pe teren se realizează din str. Mesterul Manole situate în partea de sud a amplasamentului studiat. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se propun 2 locuri de parcare (garaj) în cadrul parcelei cu acces din alee carosabilă.

Accesurile și circulațiile auto pe teren se vor prevedea dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute 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

Procentul de spații verzi minim obligatoriu este de 20 %.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racodarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apă a construcțiilor propuse;
- întreținerea spațiilor verzi.

Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea de canalizare și preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre sistemul de canalizare al localității.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se face prin branșarea noilor clădiri la rețeaua electrică națională.



Alimentare cu gaze naturale: alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în zonă. Se recomandă ca imobilele și dotările să fie dotate cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii.

Gospodăria comunala

Evacuarea deșeurilor de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă betonată, preluate apoi de firma de salubritate și transportate la un depozit autorizat. Vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu ce va fi preluat și reciclat de firme specializate.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune de plan, întocmită de Arh. Mircea SAVU;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de RAUM PROIECT S.R.L.;
- Certificat de urbanism nr.07 din 17.01.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Avizul de oportunitate nr.01 din 22.02.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Contract de vânzare-cumpărare teren cu încheiere de autentificare nr.4224/03.11.2022;
- 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. 07 din 17.01.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș, respectiv, prin Avizul de oportunitate nr. 01 din 22.02.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de 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 strict 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 „Actualitatea Argeșană” în data de 14.03.2023 și 17.03.2023, 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 12.04.2023;
- anunț publicat de titular în ziarul „Actualitatea Argeșană” în data de 13.04.2023.

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 protecție 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**



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Georgeta-Denisa MARIA mentioned in the text above.

**Întocmit,
ing. Nelu STAN**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nelu STAN mentioned in the text above.