



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 624... din 26.09.2023

Ca urmare a notificării adresate de S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L. cu sediul în județul Arges, comuna Maracineni, sat Argeselu, privind : "Dezmembrare si parcelare teren pentru vanzare loturi in vederea construirii de locuinte individuale ", propus a se implementa în județ Arges Comuna Țițești, sat Valea Stâniei, pct."Obște", județul Argeș, nr.cad.82265 , înregistrată la APM Arges cu nr.16978/25.07.2023, 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 Arges

- ca urmare a consultării autoritatilor participante în cadrul sedinței Comitetului Special Constituit din data de 04.09.2023 ,
- 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: "Dezmembrare si parcelare teren pentru vanzare loturi in vederea construirii de locuinte individuale", propus a se realiza în județ Arges, Comuna Țițești, sat Valea Stâniei, pct."Obște", nr.cad.82265 , titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L. cu sediul în comuna Titesti, sat Valea Stâniei, pct."Obște", județul Argeș, nr.cad.82265 , nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Adresa: Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

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:

Amplasare

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 82265 intabulat în CF 82265 în suprafață totală de 15290,00 mp, în prezent este situat în intravilanul comunei Țițești, sat Valea Stâniei pct. " Obște".

Conform PUG aprobat al comunei Titesti, terenul studiat se afla in zona de protectie a sitului arheologic "Asezarea Tei de la valea Stanii-Varzarie" cod RAN 19383.01.

Conform PUG Comuna Țițești aprobat H.C.L. terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82265, se încadrează în Zonă pentru industrie și depozitare – ID.

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 82265 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privată Păiașu Eugen - nr.cad.82264;
- Est: proprietate privată - nr.cad.82266;
- Vest: Circulație carosabilă publică- Drum obște - nr.cad.82212;
- Sud: proprietate privată - nr.cad.82266.

Prin PUZ se dorește schimbarea zonei funcționale și lotizarea terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață de 15290,00mp, în 21 loturi, din care, 19 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 600,25mp și 1000,061 mp, un lot cu destinație de spațiu verde, dedicată activităților de loisir/ parc cu o suprafață de 615,51mp, 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.

Se impune modernizarea drumului public(drum obste) cu nr. cad.82212, astfel incat sa fie asigurat un profil corespunzator accesului autovehiculelor din drumul comunal D.C.83.

Regulile de amplasare se vor stabili fata de noua limita.

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

- L1a.1 – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)
- SP1 – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)
- Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

Pentru constituirea zonei C(Ccr+Ccp)-zona pentru cai de comunicare si transport(rutiere si pietonale) se va avea in vedere ca autorizarea constructiilor pe terenurile care in prezent nu au acces direct din drumul public, va fi conditionata de autorizarea si realizarea, anterior sau concomitent, a drumurilor de acces si a retelelor edilitare.

Se va avea in vedere la transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale sa fie prevazut un minimum de 20 mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minim de 5% spatii verzi.

Decizia etapei de incadrare Nr. ⁶³⁴.....din ^{26.09}.....2023

Titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal- Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

Amplasament: comuna Titesti, sat Valea Stanii, pct.Obste, judet Arges, nr. cadastral 82265



Bilant teritorial existent/propus pentru nr.cadastral 82265

Propus

- **L1.a.1- zona pentru locuinte individuale**- Suprafata parcelelor destinate locuirii- $S=12568,01-82,19\%$;
Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 600,00 mp, deschiderea minimă de 19,00 m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

Pentru loturile de colț se poate admite reglementarea amplasării la minim 3,00 m 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. Dacă față de drumul nou propus se va impune o retragere mai mare de 3,00 m, atunci, loturile de pe colț vor putea avea acces pe ambele laturi cu deschidere la drum.

- 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 3,00 m; - retragerea minimă față de limita posterioară - minim 5,00 m.

SP1 - Zona spațiilor verzi

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 circulațiilor propuse în interiorul ansamblului** – Suprafata circulațiilor propuse- $S=2106,482106,48$ din care 176,61 suprafata afectata de supralargire a drumului adiacent)-13,77%.

Indicatori urbanistici maxim propusi

-P.O.T.- locuire- max.35,00 %;Sp=max.10%;
- C.U.T.-locuire-max.0,7;Sp=max.0,20;
-Hmax-locuire-P+1E-max.-6,00 m; Sp-P- max.3,00 m

Echipare edilitară

Alimentare cu apă.

Pe drumul Comunal D.C.83, identificat cu nr.cad.83108, 83110, situat la o distanță de aprox. 100m cu care se intersectează drumul obștii nr.cad.82212 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat.

Canalizare menajeră.

Pe drumul Comunal D.C.83, identificat cu nr.cad.83108, 83110, situat la o distanță de aprox. 100 m cu care se intersectează drumul Obștii nr.cad.82212 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.

Decizia etapei de incadrare Nr. 637 din 26.09.2023

Titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal- Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

Amplasament: comuna Titesti, sat Valea Stanii, pct.Obste, judet Arges, nr. cadastral 82265



Alimentare cu energie electrică.

Pe drumul Comunal D.C.83, identificat cu nr.cad.83108, 83110, situat la o distanță de aprox. 100m cu care se intersectează drumul obștii nr.cad.82212 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

Alimentare cu gaze naturale.

Pe drumul Comunal D.C.83, identificat cu nr.cad.83108, 83110, situat la o distanță de aprox. 100m cu care se intersectează drumul obștii nr.cad.82212 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

Circulația

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții.

Accesul pe terenul reglementat se poate realiza de pe drumul de exploatare, situat în partea de vest (drum obște), propus pentru modernizare cf. P.U.G. aprobat.

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.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 m și o suprafață minimă de 1.500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Adâncimea lotului trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Amplasarea clădirilor față de aliniament în zona funcțională ID

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care, pe parcelele învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

Decizia etapei de încadrare Nr. 631 din 26.09.2023

Titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal- Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

Amplasament: comuna Titesti, sat Valea Stanii, pct.Obste, judet Arges, nr. cadastral 82265



- construcțiile de producție, depozitare, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim de 10.00 m;
- construcțiile de birouri pentru logistică, comerț, servicii vor fi retrase cu minim 7.00 m de la aliniament;
- acolo unde parcelele au acces la drumurile comunale, județene și naționale, se vor respecta retragerile impuse/date prin avizul C.N.A.I.R.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în zona funcțională ID

- clădirile vor avea o retragere față de limitele laterale și posterioare de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii cea mai înaltă dar nu mai puțin de minim 5.00 m cu respectarea zonelor de protecție impuse prin Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- excepție de la alineatul anterior fac anexele (de tip cabină poartă, pază, etc) care vor avea o retragere minimă față de limitele laterale și posterioare egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției;
- laturile laterale și posterioare care intră în incompatibilitate funcțională cu zonele adiacente industriei vor fi realizate ca zone tampon de min. 5.00, constituite din vegetație înaltă.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă în zona funcțională ID

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care procesul tehnologic impune, și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și doar dacă din punct de vedere juridic aparțin aceleiași investiții/funcțiune;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m;
- distanța se poate reduce cu condiția respectării normativelor de siguranță la incendiu și se pot alipi în funcție de nevoile investiției – dacă adăpostesc aceleași funcțiuni;
- se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor corpuri noi, în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigențelor de calitate în construcții (expertiză, rezistență la foc etc) precum și condiția respectării normativelor de siguranță la incendiu;

Circulații și accesuri în zona funcțională ID

- pentru a fi construibile, toate parcelele destinate acestui tip de funcțiune trebuie să aibă acces direct dintr-o circulație publică, având o lățime de minim 5.50 m pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele;
- accesele parcelelor, din drumurile județene și naționale, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație prin benzi de accelerare și decelerare;
- circulațiile auto se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.

Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor în zona funcțională ID

- înălțimea maximă a clădirilor se va realiza pe baza temei de proiectare, în funcție de specificul industriei și se va stabili în faza de autorizație de construire;
- în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Decizia etapei de incadrare Nr. *634* din *26.09* 2023

Titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal- Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

Amplasament: comuna Titesti, sat Valea Stani, pct.Obste, judet Arges, nr. cadastral 82265



Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului în zona funcțională ID

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) - maxim 70%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim = 1.5.

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 ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 82265 intabulat în CF 82265 cu o suprafață de 15290,00 m, nu este ocupat de construcții. Acesta este situat în intravilanul comunei Țițești, sat Valea Stâniei pct. "Obște". Acesta nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 82265.

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

Prin Planul urbanistic zonal se va analiza și stabili condițiile de construibilitate și reglementărilor pentru schimbarea zonei funcționale, parcelare și reglementarea urbanistică a terenului ce face obiectul de studiu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

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.

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

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

- c) natura transfrontieră a efectelor- nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)- se vor respecta distanțele prevăzute în Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;
- 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.

Decizia etapei de încadrare Nr. 634 din 26.09.2023

Titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal- Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

Amplasament: comuna Titesti, sat Valea Stanii, pct.Obste, judet Arges, nr. cadastral 82265



Folosinta actuala: Conform Certificat de urbanism Nr.94/02.05.2023, emis de Primaria comunei Titesti- categoria de folosinta a terenului este- intravilan arabil.

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 in sit Natura 2000 sau alta arie naturala protejata de interes comunitar.

Obligațiile titularului:

- titularul este raspunzator de toate daunele produse mediului inconjurator in toate componentele lui si se obliga sa aplice atat masurile de protejare a acestuia, cat si finantarea si executia operativa a lucrarilor de reconstructie ecologica a perimetrelor afectate de activitatea desfasurata;
- sub sancțiunile prevăzute de legislația de mediu în vigoare și sub controlul respectării condițiilor legale și parametrilor de funcționare, titularul actului de reglementare - actului autorității competente pentru protecția mediului - are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru ca planul să se implementeze / realizeze, conform legii, astfel încât să prevină poluarea, precum și orice efect advers asupra factorilor de mediu, fără a prejudicia starea de sănătate și de confort a populației.
- respectarea propunerilor planului PUZ: "**Dezmembrare si parcelare teren pentru vanzare loturi in vederea construirii de locuinte individuale**";
- respectarea legislatiei de mediu în vigoare;
- obtinerea avizelor/acordurilor mentionate in Certificatul de Urbanism nr.94/02.05.2023 emis de Primaria comunei Titesti si Avizul de oportunitate nr.19/12.07.2023, emise de Consiliul Judetean Arges;
- respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități;
- solicitarea la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- amenajarea de spatii si dotari corespunzatoare pentru colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor in conditiile neafectarii factorilor de mediu;
- 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 sigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- executia sub supraveghere a lucrarilor, pentru evitarea disconfortului, indepartarea resturilor materiale;
- evitarea degradarii zonelor invecinate amplasamentului;
- se vor prevedea masuri tehnice, sociale si organizatorice de eliminare/reducere a poluarii, astfel incat zgomotul generat de activitatea desfasurata pe amplasament sa se incadreze in valorile limita prevazute de SR 10009/2017;
- depozitarea materialelor de constructie, amenajarea de santier se vor face astfel incat impactul sa se limiteze strict la suprafata amplasamentului;
- se va degaja de indata zonele in lucru de pamant, moloz si alte reziduuri;
- se va umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament, pentru evitarea antrenarii pulberilor fine de praf;
- managementul eficient al organizarii de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor de transport si a utilajelor si verificarea periodica.

Decizia etapei de incadrare Nr. 634 din 26.09.2023

Titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal- Dezmembrare și parcelare teren pentru vanzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

Amplasament: comuna Titesti, sat Valea Stanii, pct.Obste, judet Arges, nr. cadastral 82265



Documentatia contine:

- Notificare intocmita de titular reprezentant;
- Certificatul de Urbanism nr. 94/02.05.2023, emis de Primaria comunei Titesti;
- Aviz de oportunitate nr. 19/12.07.2023, emis de Consiliul Judetean Arges;
- Prima versiune de Plan, intocmita de urb.dpl.Adela Georgeta Gheorghita;
- Regulament Local de Urbanism, intocmit urb.dpl.Adela Georgeta Gheorghita ;
- Contract de vanzare-cumparare, incheiere de autentificare nr. 4779/20.09.2016;
- Schite - Plan Urbanistic Zonal;

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 25.07.2023 și în data de 27.07.2023 privind depunerea notificării în 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.

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, Autorizatii,
ecolog Georgeta-Denisa MARIA

Intocmit,
ing. Luminița-Dorina CĂLIN

Decizia etapei de incadrare Nr. 635 din 26.09 2023

Titular: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal- Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

Amplasament: comuna Titesti, sat Valea Stanii, pct.Obste, judet Arges, nr. cadastral 82265