



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 766 din 13.11.2023

Ca urmare a notificării adresate de S.C. MASGRAS IRSHIDAT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Hrisovului, nr.2-4, privind **Planul Urbanistic Zonal pentru Schimbare functiune si reglementare urbanistica in vederea construirii unei zone mixte (servicii si industrie nepoluanta)**, propus a se implementa in judet Arges, comuna Calinesti, sat Ciocanesti, nr.cadastral 85847, înregistrată la APM Arges cu nr.21665/29.09.2023, 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 analizarii punctelor de vedere inaintate in format electronic de catre membrii Comitetului Special Constituit ,
- 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 Urbanistic Zonal pentru Schimbare functiune si reglementare urbanistica in vederea construirii unei zone mixte(servicii si industrie nepoluanta), propus a se amplasa in comuna Calinesti, sat Ciocanesti, nr. cad.85847, judet Arges, **titular: S.C.**



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



MASGRAS IRSHIDAT 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 crează 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:*

Terenul studiat totalizează o suprafață de 12313,00 mp (cf. măsuratori cadastrale), cu categoria de folosință arabil cu nr. cad. 85847, proprietate S.C. "MASGRAS IRSHIDAT" S.R.L. conform Act de Donatie autentificat sub nr. 6054 la data de 28.12.2021 la B.I.N. Codrut Tiberiu Manoliu.

Se propune schimbarea destinației terenurilor, ridicarea interdicției de construire și reglementarea urbanistică a întregii suprafețe care a generat PUZ.

Teritoriul este delimitat la nord de limita nordică a terenurilor proprietate privată situate pe frontul opus al drumului național DN7, la vest și sud de limitele vestică și sudică a terenului proprietate privată aparținând Petrescu Nicoleta Cosmina (nr. cad. 85846), și la est de limita estică a canalului ANIF.

Funcțiunile propuse pentru terenul studiat sunt mixte (servicii, industrie nepoluantă, și cale de comunicație rutieră).

Indicatorii propuși:

M(ID+IS) - zonă mixtă (servicii, industrie nepoluantă și depozitare);
H. maxim (spații producție/industrie/depozitare) = P+1-max.7,00 m la cornișă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

P.O.T. maxim propus = 40,00 %;
C.U.T. maxim propus = 0,48.

BILANT TERITORIAL AFERENT PROPUNERII DE MOBILARE URBANISTICĂ:

ZONIFICARE FUNCTIONALA	PROCENT(%)	SUPRAFATA(mp)
ZONA MIXTA	32,06%	3 948.00
SPATII VERZI	32,94%	2 886.42
CIRCULATII (carosabil, pietonal, parcuri)	30,00%	3 693.90
GOSPODARIRE COMUNALA	5,0%	615.65
TOTAL	100.00%	12 313.00

Decizia etapei de încadrare Nr. ⁷⁶⁶ din ^{13.11.} 2023

Titular: S.C. MASGRAS-IRSHIDAT S.R.L

Planul Urbanistic Zonal pentru: Schimbare funcțiune și reglementare urbanistică în vederea construirii unei zone mixte (servicii și industrie nepoluantă)

Amplasament: comuna Calinești, sat Ciocanesti, nr. cad.85847, județ Argeș



Suprafata desfasurata		4 020,00
P.O.T.	32.06%	
C.U.T.	0.48	

Conditii de amplasare conformare a constructiilor.

- **retragerea minima fata de aliniament:** conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului drumului national DN7, dar nu mai puțin de 16,50m față de limita de proprietate din partea de nord; se vor stabili reglementari distincte pentru amplasarea viitoarelor constructii față de împrejurime, în situatia în care rezulta necesitatea retragerii acesteia față de aliniament;

- **retragerile fata de limitele laterale (vest si est):** minim 5,00 m față de limita din partea de vest (zona functională Lr.p zonă rezidentială de tip rural si zona de extravilan conform P.U.G. aprobat al comunei Calinesti), respectiv minim 5,00 m fata de limita din partea de est cu respectarea conditiilor ce se vor impune prin avizul ANIF.

- **retragerile fata de limita posterioara:** minim 5,00 m față limita din partea de sud (zona functionala Lr.p zona rezidentiala de tip rural si zona de extravilan conform P.U.G. aprobat al comunei Calinesti);

Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcaielor, utilitatilor

Accesurile pe teren se vor realiza din drumul national DN 7, situat pe limita din partea de nord prin intermediul cailor de acces propuse.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 si ale normativelor în vigoare.

Accesurile si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel încât sa permita accesul autospecialelor de interventie în caz de incendiu.

Se va reglementa obligatoriu dotarea cu retele de echipare tehnico-edilitara dimensionate în conformitate cu necesitatile de consum ale viitoarei dezvoltari. Modalitatea de asigurare a utilitatilor necesare va fi studiata si reglementata prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obtinute.

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente de protectie pe toate laturile terenului, dar nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului.

Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente in zona studiată

- **alimentarea cu apa** - se va face din rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona. La limita proprietatii, se vor monta camine cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor (**investitiile propuse nu necesita consum de ape tehnologice**).

- **canalizarea menajera :**

- evacuarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua de canalizare menajera existenta in zona;

- colectarea apelor de pe platformele carosabile se va face disociat de apele pluviale conventional curate catre separatoare de hidrocarburi si se vor deversa in bazinele ape pluviale propuse, echipate cu pompa;

- **alimentarea cu energie electrica** - alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se va face din rețeaua publica;

- **alimentarea cu caldura** - pentru incalzirea spatiilor rezultate, se propun centrale termice pe gaze, cu racordare la rețeaua existenta in zona;

Decizia etapei de incadrare Nr. 766 din 13-11 2023

Titular: S.C. MASGRAS-IRSHIDAT S.R.L

Planul Urbanistic Zonal pentru: Schimbare functiune si reglementare urbanistica in vederea construirii unei zone mixte(servicii si industrie nepoluanta)

Amplasament: comuna Calinesti, sat Ciocanesti, nr. cad.85847, judet Arges



- **gospodaria comunală** - deșeurile și resturile menajere se vor colecta selectiv în puștele tip, stocate pe platforme special amenajate.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Prin P.U.Z. se vor analiza și reglementa urbanistic condițiile pentru schimbarea destinației terenului cu nr. cad.858447, ce a generat PUZ, situat în intravilanul comunei Calinești, UTR 4 sat Ciocanesti Lr.p zona rezidențială de tip rural propusă, zona cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ, conform PUG aprobat al comunei Calinești la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/invecinate imobilelor care au generat PUZ.

Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone, obiectivele propuse vor asigura prin volumetrie, aspect, funcțiune confortul fonic și vizual față de zona rezidențială. La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețele sau obiective existente în zona care generează zone de siguranță/protecție/interdicție de construire (terenul care a generat PUZ este traversat de o LEA 110kV și se învecinează pe limita din partea de est cu un canal ANIF).

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

Realizarea investiției este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal prin care se vor stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Pe terenul ramas liber, se vor amenaja locuri de parcare pe platforme betonate, platforme carosabile care vor asigura accesul auto la locurile de parcare propuse, platforme pietonale, platforme gospodărești și spații verzi.

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*

Se propune construirea a trei imobile - industrie nepoluantă, depozitare și servicii. Din punct de vedere al organizării urbanistice, se conturează astfel apariția și dezvoltarea unei zone mixte – servicii, industrie nepoluantă și depozitare în lungul DN 7.

c) *natura transfrontieră a efectelor*- nu este cazul.

Decizia etapei de încadrare Nr. 766 din 13.11.2023

Titular: S.C. MASGRAS-IRSHIDAT S.R.L

Planul Urbanistic Zonal pentru: Schimbare funcțiune și reglementare urbanistică în vederea construirii unei zone mixte (servicii și industrie nepoluantă)

Amplasament: comuna Calinești, sat Ciocanesti, nr. cad.85847, județ Argeș



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.

Se propune construirea a trei imobile - industrie nepoluanta, depozitare și servicii.

Din punct de vedere al organizării urbanistice, se conturează astfel apariția și dezvoltarea unei zone mixte – servicii, industrie nepoluanta și depozitare în lungul DN 7.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție 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.

Obligațiile titularului:

- 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 orice efect advers asupra factorilor de mediu, fără a prejudicia starea de sănătate și de confort a populației.
- respectarea propunerilor **Planului Urbanistic Zonal pentru Schimbare funcțiune și reglementare urbanistica în vederea construirii unei zone mixte (servicii și industrie nepoluanta)**;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- obținerea avizelor/acordurilor menționate în Certificatul de Urbanism nr.16/07.03.2023, emis de Primăria comunei Calinești;
- 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 spații și dotări corespunzătoare pentru colectarea selectivă a deșeurilor și eliminarea lor în condițiile neafectării factorilor de mediu;
- se va păstra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deșeurilor;
- se va asigura curățarea mijloacelor de transport și a utilajelor, astfel încât la intrarea pe drumurile publice să se evite murdărirea acestora;
- se va asigura încărcarea și etansarea vehiculelor ce efectuează transportul materialelor de construcție pentru a preveni prăstierea lor;
- executia sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor materiale;
- evitarea degradării zonelor învecinate 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 SR 10009/2017;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze strict la suprafața amplasamentului;
- se va degaja de îndată zonele în lucru de pământ, moloz și alte reziduuri;

Decizia etapei de încadrare Nr. 766 din 13.11.2023

Titular: S.C. MASGRAS-IRSHIDAT S.R.L

Planul Urbanistic Zonal pentru: Schimbare funcțiune și reglementare urbanistica în vederea construirii unei zone mixte (servicii și industrie nepoluanta)

Amplasament: comuna Calinești, sat Ciocanesti, nr. cad.85847, județ Argeș



- 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.

Documentatia contine:

- Notificare intocmita de titular plan;
- Certificatul de Urbanism nr.16/07.03.2023, emis de Primaria orasului Calinesti;
- Aviz de oportunitate nr.18/03.07.2023, emis de Consiliul Judetean Arges;
- Prima versiune de Plan, intocmita SC ARHIAMA PRO DESIGN SRL;
- Regulament Local de Urbanism intocmit de SC ARHIAMA PRO DESIGN SRL;
- Contract de vanzare-cumparare, incheiere de autentificare Nr.697/05.03.2021;
- Contract de donatie, incheiere de autentificare Nr. 6054/28.12.2021;
- Plan de incadrare in PUG;
- Plan cu situatia existenta;
- Plan- Reglementari urbanistice;
- Plan -Proprietate asupra terenurilor;
- Plan propunere mobilare.

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 29.09.2023 și in data de 02.10.2023 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. 766 din 13.11. 2023

Titular: S.C. MASGRAS-IRSHIDAT S.R.L

Planul Urbanistic Zonal pentru: Schimbare functiune si reglementare urbanistica
in vederea construirii unei zone mixte(servicii si industrie nepoluanta)

Amplasament: comuna Calinesti, sat Ciocanesti, nr. cad.85847, judet Arges