



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 87 din 01.02 2024

Ca urmare a notificării adresate de ȘERBAN IONEL- MĂDĂLIN, cu domiciliul în județul Arges, comuna Maracineni, sat Argeselu, nr.101, privind: "**Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: Construire cămin pentru bătrâni** ", propus a se implementa în județ Arges, comuna Bradu, sat Bradu, str. Principala, nr. 435, județul Argeș, nr.cad.90806,90597,88435, înregistrată la APM Arges cu nr.26688/12.12.2023, 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.

Agencia pentru Protecția Mediului Arges

- ca urmare a consultării autoritatilor participante în cadrul sedinței Comitetului Special Constituit din data de 08.01.2024 ,
- 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: "**Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: Construire cămin pentru bătrâni** ", propus a



se realiza in judet Arges, comuna Bradu, sat Bradu, str. Principala, nr. 435, nr. cad. 90806, 90597, 88435 **titular: SERBAN IONEL-MADALIN** cu domiciliul in judetul Arges, comuna Maracineni, sat Argeselu, nr.101, nu necesita evaluare de mediu și nu necesita 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:*

Amplasare

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt:

- numărul cadastral 90806, intabulat în CF 90806 cu o suprafață de 2600,00 mp în prezent este ocupat cu o construcție cu funcțiune de anexă gospodărească, cu o suprafață construită de 45,00 mp și regim de înălțime Parter;
- numărul cadastral 90597, intabulat în CF 90597 cu o suprafață de 851,00 mp în prezent nu este ocupat de construcții, iar prin prezenta documentația va avea rolul de acces către clădirea propusă prin documentație;
- numărul cadastral 88435, intabulat în CF 88435, are rolul de acces pentru terenul identificat cu numărul cadastral 88573 și pentru terenul identificat cu numărul cadastral 90806.

Raportat la suprafața terenurilor propuse pentru reglementare și amplasare a investiției, identificate cu nr. cad. 90806, 90597, pentru care se propune ca zonă funcțională IS - zonă pentru servicii, ce însumează o suprafață de 3451,00 mp, rezultă o capacitate de cazare de 28 persoane. Conform normativului de proiectare, pentru soluțiile de tip sanatoriu sau hoteliere (cămine de bătrâni sau de pensionari), valoarea indicelui de suprafață de teren necesar fiind de minim 120mp pentru un loc de cazare.

Investiția propusă se dorește a fi echipată cu un sector de cazare compus din 10 unități de cazare cu o suprafață de minim 30,00 mp per unitate dotate cu grup sanitar individual, din care 8 unități cu o capacitate de 3 locuri de cazare per unitate și 2 unități cu 2 locuri de cazare per unitate. Se dorește ca pentru fiecare unitate de cazare să fie atribuită o suprafață de minim 40,00 mp cu destinație de cameră de zi și activități social culturale.

Serviciul de asistență medicală este asigurat cu un cabinet pentru consultații și cameră de tratamente.

Pentru asigurarea activităților ergo terapeutice, activităților recreative și de petrecere a timpului liber se dorește amenajarea în vecinătatea construcției de spații dedicate legumiculturii și grădinăritului.

Bilanț teritorial existent/ propus pentru nr. cad. 90806, 90597, 88435

EXISTENT			PROBUS			
Zonificare funcțională	Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 90597, 90806, 88435	Zone/ spații/ construcții propuse		
Zona studiată:					Suprafața (m2)	Pro-cent

Decizia etapei de incadrare Nr.....din.....2024
 Titular: SERBAN IONEL- MADALIN

Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: *Construire cămin pentru bătrâni* ”

Amplasament: comuna Bradu, sat Bradu, str. Principala, nr.435, județul Argeș, nr.cad.90806,90597,88435



							(%)
Nr. cad. 90597	intravilan, cf. extras CF nr. 90597	851,00 m ²	Arabil	Is-zonă pentru servicii, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața construcțiilor existente și propuse (anexă gospodărească + cămin pt. bătrâni)	972,00	220,70
Nr. cad. 90806	intravilan, cf. extras CF nr. 90806	2600,00 m ²	Arabil		Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	1366,00	229,10
					Suprafața spațiilor verzi propuse	1113,00	223,71
Nr. cad. 88435	intravilan, cf. extras CF nr. 88435	1243,00 m ²	Curți construcții	Ccr - zonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața circulațiilor carosabile, pietonale)	1243,00	226,49
			Arabil				
Total				4694,00 m ²	4694,00 m ²		1100

Bilanț teritorial existent/ propus zonificare funcțională pentru nr. cad.90806, 90597, 88435

EXISTENT			PROBUS			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 90597, 90806, 88435		Zone/ spații/construcții propuse	
Zona studiată:					Suprafața (m ²)	Procent (%)
Nr. cad. 90597	intravilan, cf. extras CF nr.	851,00 m ²	Arabil	Is - zonă pentru servicii, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	3451,00	3,51

Decizia etapei de incadrare Nr. 87/01.02 din.....2024

Titular: SERBAN IONEL- MADALIN

Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: Construire cămin pentru bătrâni "

Amplasament: comuna Bradu, sat Bradu, str. Principala, nr.435, județul Argeș, nr.cad.90806, 90597, 88435



	90597					
Nr. cad. 90806	intravilan, cf. extras CF nr. 90806	2600,00 m2	Arabil			
Nr. cad. 88435	intravilan, cf. extras CF nr. 88435	1243,00 m2	Curți construcții Arabil	Ccr - zonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	1243,00	6,49
TOTAL		4694,00 m2			4694,00 m2	100

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

Date teren

Suprafață teren Nr. cad. 90597 = 851,00 mp

Suprafață teren Nr. cad. 90806 = 2600,00 mp

Suprafață teren Nr. cad. 88435 = 1243,00 mp proprietate in indiviziune

Suprafață totală a terenurilor ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații = 4694,00mp

Suprafață totală la care se vor raporta indicatorii POT și CUT (nr.cad.90597+nr.cad.90806) = 3451,00 mp

Suprafață construcție existentă cu funcțiune de anexă gospodărească = 45,00mp
Regim înălțime: Parter

Indicatori urbanistici existenți

P.O.T. = 1,73 %

C.U.T. = 0,01

Indicatori urbanistici rezultați cf. propunere mobilare:

Suprafață construită imobil propus cu funcțiune de cămin pentru bătrâni = 927,00 mp

Suprafață desfășurată imobil propus cu funcțiune de cămin pentru bătrâni = 1179,00 mp

Regimul de înălțime propus P+1 parțial

Rh maxim la cornișă = 5,50 m

Suprafață construită totală rezultată (existent + propus) = 972,00 mp

Suprafață desfășurată totală rezultată (existent + propus) = 1224,00 mp

P.O.T. rezultat = 26,86 %

C.U.T. rezultat = 0,35

Nr. locuri parcare propuse:

7 locuri de parcare (2,50 m lățime)

1 loc parcare pt. persoanele cu dizabilități (3,50 m lățime)

Decizia etapei de incadrare Nr. 87 din 01.02.2024

Titular: SERBAN IONEL- MADALIN

Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: Construire cămin pentru bătrâni "

Amplasament: comuna Bradu, sat Bradu, str. Principala, nr.435, județul Argeș, nr.cad.90806, 90597, 88435



Indicatori maxim admiși
P.O.T./maxim propus = 40 %
C.U.T./maxim propus = 0,4

Regimul de înălțime maxim propus este de P+1
Rh/ max. la cornișă = 7,00 m

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a comunei, existentă pe str. Principală din care se realizează accesul pe lotul studiat.

Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza în rețeaua de canalizare în sistem centralizat a comunei, existentă pe str. Principală din care se realizează accesul pe lotul studiat.

Canalizare pluvială

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

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică a comunei, existentă pe str. Principală din care se realizează accesul pe lotul studiat.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție alimentare cu gaze naturale a comunei, existentă pe str. Principală din care se realizează accesul pe lotul studiat.

Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a comunei, respectiv, prin centrală termică cu combustibili solizi, 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 înnierba 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 deservirea funcțiunii propuse.

Nr. locuri parcare propuse:

- 7 locuri de parcare (2,50 m lățime)
- 1 loc parcare pt. persoanele cu dizabilități (3,50 m lățime)

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

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 272/01.08.2023 emis de Primăria comunei Bradu și tema de proiectare dată de beneficiar, obiectul **Planului Urbanistic Zonal** este schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică pentru suprafața de teren identificată cu numerele cadastrale: 90806, 90597, 88435 situate în intravilanul comunei

Decizia etapei de încadrare Nr. 87 01.02 din2024

Titular: SERBAN IONEL- MADALIN

Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: *Construire cămin pentru bătrâni*

Amplasament: comuna Bradu, sat Bradu, str. Principală, nr.435, județul Argeș, nr.cad.90806,90597,88435



Bradul, sat Bradul, conform extras CF nr. 90806, 90597,88435 ce a generat Planul Urbanistic Zonal și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare.

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

Amplasarea în imediata vecinătate a municipiului Pitești, în zona periurbană, a creat o presiune foarte mare a dezvoltării, în mod expres a funcțiilor de servicii, depozitare, industrie și nu numai.

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

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxide de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a terenului.

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

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

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregeste și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

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.

Folosința actuală: Conform Certificat de urbanism Nr.272/31.08.2023, emis de Primăria comunei Bradul- categoria de folosința a terenului este- *teren intravilan arabil*.

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.*

Decizia etapei de încadrare Nr. 87 din 01.02 2024

Titular: SERBAN IONEL- MADALIN

Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: *Construire cămin pentru bătrâni*

Amplasament: comuna Bradul, sat Bradul, str. Principala, nr.435, județul Argeș, nr.cad.90806,90597,88435



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 :**Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: " Construire cămin pentru bătrâni "**;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- obtinerea avizelor/acordurilor mentionate in Certificatul de Urbanism nr.272/01.08.2023 emis de Primaria comunei Bradu si in Avizul de oportunitate nr.27/15.11.2023, emis 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 încadreze 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.

Documentatia contine:

- Notificare intocmita de titular reprezentant;
- Certificatul de Urbanism nr. 272/01.08.2023, emis de Primaria comunei Bradu;
- Aviz de oportunitate nr. 27/15.11.2023, emis de Consiliul Judetean Arges;

Decizia etapei de incadrare Nr. 87 0102 din.....2024

Titular: SERBAN IONEL- MADALIN

Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: " Construire cămin pentru bătrâni "

Amplasament: comuna Bradu, sat Bradu, str. Principala, nr.435, județul Argeș, nr.cad.90806,90597,88435



- 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. 5377/14.10.2019;
- Contract de vanzare, incheiere de autentificare nr. 4540/18.10.2019;
- Schite - Plan Urbanistic Zonal;Plan incadrare in PUG;Reglementari urbanistice-zonificare functionala;

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 12.12.2023 și în data de 15.12.2023 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. *87* din *01.02* 2024

Titular: SERBAN IONEL- MADALIN

Planul urbanistic zonal pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: Construire cămin pentru bătrâni

Amplasament: comuna Bradu, sat Bradu, str. Principala, nr.435, județul Argeș, nr.cad.90806,90597,88435