



Ministerul Mediului  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 382 din 22.07.2019

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. TDT DOPO IMOBILIARE SRL si S.C. MAIA CRAIOVEI RESIDENCE S.R.L.**, cu sediul în municipiul Pitești, strada Depozitelor, nr. 38, Camera 14, județul Arges, respectiv municipiul Pitești, strada Depozitelor, nr. 38, bloc C9, Biroul 1, județul Arges privind planul „**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire ansamblu locuinte colective, spatii comerciale, birouri si spatii medicale cu parcaj etajat, imprejmuire si organizare de santier**”, propus a se implementa în municipiul Pitești, strada Calea Craiovei, județul Arges, înregistrată la APM Arges cu nr. 14796/25.06.2019 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 Arges**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 08.07.2019;
- 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 „**Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu locuinte colective, spatii comerciale, birouri si spatii medicale cu parcaj etajat, imprejmuire si organizare de santier**”, propus a se implementa în municipiul Pitești, strada Calea Craiovei, județul Arges, titular **S.C. TDT DOPO IMOBILIARE SRL si S.C. MAIA CRAIOVEI RESIDENCE S.R.L.**, 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. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>



## 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:

- planul permite dezvoltarea zonei prin valorificarea resurselor naturale și umane existente;
- din punct de vedere funcțional propunerea de plan urmărește realizarea unui bloc cu regimul de înălțime: tronson A – 3 S+P+8E+Duplex; tronson B - 4S+P+9E; tronson C - 2S+P+8+D, a unui parcaj etajat și spații comerciale la parter, birouri și spații medicale, pe terenul cu suprafața de 5200 mp, aflat în proprietatea privată a S.C. TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L. și S.C. MAIA CRAIOVEI RESIDENCE S.R.L., conform Actului de alipire, autentificat sub nr. 3183/23.05.2019 de S.P.N. „Didea Lex”. Conform certificatului de urbanism nr. 136/12.02.2019, eliberat de primăria municipiului Pitești, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Pitești, având folosința actuală – teren cu 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 studiat, cu suprafața de 5200 mp, este situat în strada Calea Craiovei, UTR Pitești, într-o subzonă LM (subzonă funcțiuni mixte + locuințe individuale/colective, – clădiri cu regim înalt de înălțime – locuințe, comerț, alimentație publică, servicii și echipamente publice, servicii manageriale, tehnice, profesionale, colective, personale, amenajări hoteliere, recreere, pentru spații comerciale, prestări servicii și locuințe. Conform H.C.L. nr. 265/2002, terenul este situat în zona A, P.O.T. max = 60,00 %, CUT = 3,95;
- reglementările de construire stabilite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 170/2017, pentru subzonă L (locuire): P.O.T. maxim = 40% iar C.U.T. maxim = 2,0, iar pentru subzonă LM (mixtă): P.O.T. maxim de 60% iar C.U.T. maxim de 3,95. Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 27,50, măsurată de la cel mai înalt punct al terenului plus înălțimea ultimului nivel și a părții superioare a aticului;
- accesul auto și pietonal se va realiza dinspre strada Calea Craiovei și strada Cuza Vodă, municipiul Pitești, județul Argeș. Circulația de incintă se va realiza cu acces din toate străzile perimetrice. Accesul din strada Calea Craiovei se va face prin intermediul unor noi racorduri (două) la sensul de coborâre al acesteia. Blocul va avea cel puțin o latură accesibilă dinspre circulația rutieră de incintă;
- forma parcelei este neregulată. Geometria terenului este în pantă, cu lina de pantă de la S la N.

### ✓ Vecinatati:

- N – proprietate privată și strada Cuza Vodă;
- V – teren public și strada Calea Craiovei;
- E – proprietate privată și proprietate publică (zona NE);
- S – proprietate privată.

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan - nu este cazul deoarece:

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare economică armonioasă. În etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respectă prevederile legale privind protecția acestuia;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099-1 Fax. 0248 213 200

E-mail: office@apmag.anpm.ro; http://apmag.anpm.ro

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



- amplasarea viitoarei construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelilor edilitare.

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.

- scopul planului constă în realizarea unui bloc cu regimul de înălțime: tronson A – 3 S+P+8E+Duplex; tronson B - 4S+P+9E; tronson C - 2S+P+8+D, a unui parcaj etajat și spații comerciale la parter, birouri și spații medicale, pe terenul cu suprafața de 5200 mp, aflat în proprietatea privată a S.C. TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L. și S.C. MAIA CRAIOVEI RESIDENCE S.R.L., conform Actului de alipire, autentificat sub nr. 3183/23.05.2019 de S.P.N. „Didea Lex”. Conform certificatului de urbanism nr. 136/12.02.2019, eliberat de primăria municipiului Pitești, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Pitești, având folosința actuală – teren cu construcții. Prin planul urbanistic de detaliu se urmărește stabilirea amplasamentelor construcțiilor și amenajărilor propuse a fi realizate;
- din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. În termeni de valori de vârf ale parametrilor seismici, având IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, zona seismică de calcul se încadrează astfel:
  - accelerația terenului:  $a_g = 0,25 \text{ g}$
  - perioada de control (colț)  $T_c = 0,70 \text{ sec}$

b) natura cumulativă a efectelor:

- terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local, iar investiția propusă nu implică schimbări în tipul de regim juridic al terenurilor din zona. Fondul construit existent – aflat în vecinătatea terenului - este în stare bună, compus din zona de locuire.

c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;

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:

- terenul studiat, cu suprafața de 5200 mp, este situat în strada Calea Craiovei, UTR Pitești, într-o subzonă LM (subzonă funcțiuni mixte + locuințe individuale/colective, – clădiri cu regim înalt de înălțime – locuințe, comerț, alimentație publică, servicii și echipamente publice, servicii manageriale, tehnice, profesionale, colective, personale, amenajări hoteliere, recreere, pentru spații comerciale, prestări servicii și locuințe. Conform H.C.L. nr. 265/2002, terenul este situat în zona A, P.O.T. max = 60,00 %, CUT = 3,95;
- reglementările de construire stabilite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 170/2017, pentru subzonă L (locuire): P.O.T. maxim = 40% iar C.U.T. maxim = 2,0, iar pentru subzonă LM (mixtă): P.O.T. maxim de 60% iar C.U.T. maxim de 3,95. Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 27,50, măsurată de la cel mai înalt punct al terenului plus înălțimea ultimului nivel și a părții superioare a aticului;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

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



- accesul auto și pietonal se va realiza dinspre strada Calea Craiovei și strada Cuza Vodă, municipiul Pitesti, judetul Arges. Accesul din strada Calea Craiovei se va face prin intermediul unor noi racorduri (două) la sensul de coborâre al acesteia. Blocul va avea cel puțin o latură accesibilă dinspre circulația rutieră de incintă;
- forma parcelei este neregulata. Geometria terenului este in panta, cu lina de panta de la S la N.

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 sumara a propunerilor planului:**

Prin prezentul plan, se propune realizarea unui bloc cu regimul de înălțime: tronson A – 3 S+P+8E+Duplex; tronson B - 4S+P+9E; tronson C - 2S+P+8+D, a unui parcaj etajat și spații comerciale la parter, birouri și spații medicale, pe terenul cu suprafata de 5200 mp, aflat în proprietatea privată a S.C. TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L. și S.C. MAIA CRAIOVEI RESIDENCE S.R.L., conform Actului de alipire, autentificat sub nr. 3183/23.05.2019 de S.P.N. „Didea Lex”.

### **✓ BILANT TERITORIAL:**

<b>S teren</b>	<b>5200 mp</b>
<b>S construit propus</b>	<b>2093 mp</b>
<b>S desfasurat propus</b>	<b>18781 mp</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>40,25% (60% max admis)</b>
<b>C.U.T.</b>	<b>3,61 (3,95% max admis)</b>
<b>Spatii verzi</b>	<b>370,18 mp</b>
<b>Dale inierbate</b>	<b>1431 mp</b>
<b>Trotuar/ carosabil</b>	<b>553,82 mp</b>
<b>S locuri de parcare</b>	<b>725 mp</b>
<b>S platforme betonate gunoi</b>	<b>27 mp</b>

- Arie construită propusa:
  - Ac total – 2 092,08 mp
  - P.O.T. – 31,92 %
- Arie construită desfășurată:
  - Acd total – 18,781 mp
  - C.U.T. – 3,94
- Număr total de apartamente propus: **184**
- Număr total de locuri de parcare: **261**
- Hmaxim = 35 m;
- H maxim cf. PUZ = 27+ duplex +atic = 35 m;
- Spații verzi:
  - Dale înierbate = 1431 mp = 30% verde = 429,3 mp spațiu verde;
  - Spații verzi simple = 370,18 mp;
  - Spații verzi totale = 799,48 mp.

### **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES**

Strada Egalității , nr.50.A, Pitesti, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

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*



✓ **Retragerile fata de limitele existente:**

- Retrageri N - minim 1,19 m;
- Retrageri E - min. 0,58 m (spațiu public);
- Retrageri S – minim 11,16 m;
- Retrageri V- minim 4,39 m.

**Utilitati:**

Obiectivul se va echipa in viitor cu dotari edilitarea necesare functionarii si care consta in urmatoarele:

- bransare la rețeaua de energie electrica existenta in zona;
- bransare la rețeaua de gaze naturale existenta in zona
- bransare la rețeaua de alimentare cu apa a orasului;
- bransare la rețeaua de canalizare a orasului;

**Documentatia contine:**

- Notificare intocmita de S.C. TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L. si S.C. MAIA CRAIOVEI RESIDENCE S.R.L.
- Prima versiune a planului intocmita de arh. Soare Pompiliu.
- Act de Alipire autentificat sub nr. 3183/23.05.2019 de S.P.N. „Didea Lex”.
- Certificat de inregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Arges la data de 30.03.2016, Cod Unic de Inregistrare 35871066/28.03.2016.
- Certificat de inregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Arges la data de 17.05.2018, Cod Unic de Inregistrare 39354232/16.05.2018.
- Certificat de urbanism nr. 136/12.02.2019, eliberat de primaria municipiului Pitesti.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de situatie.

**Obligațiile titularului:**

- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.D. – lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati.
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzatoare fiecărei etape a planului de investitii.
- **TITULARUL planului este răspunzător de toate daunele ce s-ar produce, sub actiunea /inactiunea sa, mediului înconjurător în toate componentele lui și are obligatia să aplice atât măsurile de protejare a acestuia, cât și finanțarea și execuția operativă, în condițiile legii, a oricaror lucrări/bunuri/servicii/instalatii de trebuinta pentru neafectarea mediului înconjurător;**
- **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 planului să se implementeze, 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.
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului proiectului.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax: 0248 213 090

E-mail: office@apmag.anpm.ro; http://apmag.anpm.ro

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



**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:**

A.P.M. Arges a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunturi de mediu publicate in ziarul „Argesul”, in data de 21.06.2019 si 24.06.2019, privind depunerea notificarii in vederea obtinerii avizului de mediu;
- documentatia depusa a fost accesibila spre consultare de catre public pe toata durata derularii procedurii de reglementare la sediul APM Arges;
- anuntul public privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat pe pagini de internet a APM Arges in data de 09.07.2019;
- anuntul privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat la primaria municipiului Pitesti sub nr. 32335/09.07.2019 si publicat de catre titularul de plan in in ziarul „Argesul” in data de 10.07.2019.

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**

p. Șef serviciu,  
Avize, acorduri, autorizatii  
ecolog Georgeta - Denisa MARIA

Intocmit,

**ing. Doru Aurelian BUTNARU**

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES**

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax.0248 213 200

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