



PROIECT DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. din2019

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. MENTOR TRADING S.R.L. prin Carabasu Elena - Cornelia**, cu sediul în municipiul Pitesti, strada Calea Dragasani, nr. 20, judetul Arges, privind planul „**P.U.Z. (in baza avizului de oportunitate) pentru construire CLADIRE P+1 – magazin retail, amenajare parcare, amenajarea de spatii verzi plantate, alei carosabile și pietonale, imprejmuire teren, amplasare semnale publicitare, bransare la utilitati, amplasare post trafo, amenajare accese auto și pietonale, organizare santier**” propus a se implementa în municipiul Pitesti, strada Calea Dragasani, nr. 20, judetul Arges, înregistrată la APM Arges cu nr. 25088/24.10.2019 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 11.11.2019;
- 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 „**P.U.Z. (in baza avizului de oportunitate) pentru construire CLADIRE P+1 – magazin retail, amenajare parcare, amenajarea de spatii verzi plantate, alei carosabile și pietonale, imprejmuire teren, amplasare semnale publicitare, bransare la utilitati, amplasare post trafo, amenajare accese auto și pietonale, organizare santier**” propus a se implementa în municipiul Pitesti, strada Calea Dragasani, nr. 20, judetul Arges, **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 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 stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „CLADIRE P+1 – magazin retail, amenajare parcare, amenajarea de spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren, amplasare semnale publicitare, bransare la utilități, amplasare post trafo, amenajare accese auto și pietonale, organizare santier” pe un teren cu suprafața totală de 4800 mp, situat în intravilanul municipiului Pitesti, strada Calea Dragasani, nr. 20, județul Arges, pentru care a fost eliberat Certificat de urbanism nr. 1061/09.08.2019 de către primăria municipiului Pitesti.

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

- folosința actuală a terenului: teren și construcții pentru stații de alimentare cu carburanți și spații de birouri, depozitare produse petroliere – curți-construcții, conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 26940/2019, 12748/2019, 12036/2019, eliberate de O.C.P.I. Arges. Conform P.U.G. al municipiului Pitesti, terenul studiat este situat în U.T.R. nr. 14, subzona LMB+ISb, destinată stabilită fiind de zona rezidențială cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice, servicii și funcțiuni complementare – spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, rețele tehnico-edilitare;
- categorii funcționale propuse: subzona comercială – clădire cu regim de înălțime minim Parter înalt și maxim P+2E și funcțiuni complementare admise (spații verzi, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare).

Propunerea de plan urmărește stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „CLADIRE P+1 – magazin retail, amenajare parcare, amenajarea de spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren, amplasare semnale publicitare, bransare la utilități, amplasare post trafo, amenajare accese auto și pietonale, organizare santier” pe un teren cu suprafața totală de 4800 mp, situat în intravilanul municipiului Pitesti, strada Calea Dragasani, nr. 20, județul Arges.

✓ Vecinatati:

- la nord – est: Aleea Virgil Tempeanu;
- la nord – vest: Cornel Ionica;
- la sud – vest: Stefan Ionel, CF 85564;
- la sud – est: Calea Dragasani.

✓ Suprafete construite propuse:

Denumire	Existent	%	Propus	%
Locuințe/Instituții și servicii (L/IS)				
Suprafață teren	4800	100	4800	100
Arie construită maximă (Ac)	1084	22,58	2640	55
Spații verzi	895,21	18,65	200	4,16
Alei și trotuare	2820,79	58,77	1960	40,84
Arie construită desfăș. maximă (Acd)	1616	0,336	4032	0,84

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



✓ **Indicatori urbanistici obligatorii**

- P.O.T. minim = 20%; P.O.T. maxim = 55%;
- C.U.T. minim = 0,30; C.U.T. maxim = 0,84 (C.U.T. existent = 0,7, majorat cu 20%, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul);
- Regim de înălțime: minim P înalt, maxim P+2E;
- H max atic/cornisa = 15,0 m.

Indicatorii urbanistici propuși se vor aplica global în cazul în care se procedează la dezmembrare și în medie ponderată cu ceilalți coeficienți în vigoare, în cazul în care se procedează la alipiri cu terenuri din afara PUZ-ului.

✓ **Reguli de amplasare și retrageri minime**

▪ ***Amplasarea față de drumurile publice***

- se vor amplasa clădirile astfel încât să se respecte razele de racord necesare între drumul public și circulația de incintă.

▪ ***Amplasarea față de aliniament***

- se va respecta o retragere de minim 3 m de la aliniamentul de la Calea Drăgășani;
- de la aliniamentul Aleii Virgil Tempeanu se va respecta o retragere care să îndeplinească regula $H < D$, unde H este înălțimea clădirii (sau clădirilor) propuse și D este distanța de la acea clădire la aliniamentul opus, cu H și D măsurate pentru orice punct, dar simultan pentru același punct de pe fațada și învelitoarea clădirii (clădirilor) propuse. Această regulă se va aplica pentru toate clădirile de pe teren, simultan cu respectarea unei retrageri de minim 3m de la propriul aliniament corespunzător Aleii Virgil Tempeanu.

▪ ***Amplasarea în interiorul parcelei***

- se va asigura accesul minim necesar intervențiilor în caz de incendiu, respectiv acces auto de minim 3,5 m lățime.
- distanța minimă între două construcții separate aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, sau se vor alipi la rost. În toate cazurile, se va ține cont de normele de protecție contra incendiilor;
- limita laterala de sud-vest: $H_{max}/4$, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- limita laterala de nord-vest: $H_{max}/4$, dar nu mai puțin de 3,0 m.

✓ **Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor utilitatilor**

- accesele carosabile și pietonale se vor asigura potrivit prevederilor H.R.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- se va asigura un trotuar de minim 1,80 m față de Calea Drăgășani;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de necesitate, dimensionate conform normelor pentru trafic greu (se va asigura accesul autospecialelor de intervenții);
- aleile pietonale vor permite circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii;
- în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement (2-5% din suprafața totală a terenului), platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor, precum și dotările necesare impuse de specificul activității propuse;
- locurile de parcare ce vor fi asigurate în incintă se vor stabili în conformitate cu HCL nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești;
- parcajele la sol vor fi înconjurate de gard viu/spații verzi și se va planta un arbore la fiecare 12 locuri amenajate;
- construcția se va racorda la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze, alimentare cu energie termică (centrala termică);



- vor fi prevazute sisteme de degivrare pentru toate conductele de canalizare, atat verticale cat si orizontale aflate la plafonul parterului, toate aceste conducte fiind expuse inghetului;
- apele uzate accidentale de pe pardoseala se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseala din inox;
- apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, vor fi evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta;
- apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre rețeaua publica de canalizare;
- apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoprisul clădirii vor fi colectate cu ajutorul jgheaburilor si evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane. Burlanele vor fi prevazute cu piese speciale pentru curatire;
- apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate catre un separator de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua publica de canalizare;
- vor fi luate toate masurile suplimentare de protectie a locuintelor adiacente (ziduri de protectie fonica, panouri fonoabsorbante, perdele de vegetatie, etc.).

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 fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare economica armonioasa. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protectia acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza in afara zonelor de siguranță a rețelelor edilitare.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - reglementarile urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementand legislatia nationala si comunitara 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.*

- propunerea de plan urmareste stabilirea de reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „CLADIRE P+1 – magazin retail, amenajare parcare, amenajarea de spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, imprejmuire teren, amplasare semnale publicitare, bransare la utilitati, amplasare post trafo, amenajare accese auto si pietonale, organizare santier” pe un teren cu suprafata totala de 4800 mp, situat in intravilanul municipiului Pitesti, strada Calea Dragasani, nr. 20, judetul Arges, pentru care a fost eliberat Certificat de urbanism nr. 1061/09.08.2019 de catre primaria municipiului Pitesti;
- din punct de vedere al stabilitatii, terenul se prezinta in conditii bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Parcela respecta prevederile legale privind amplasarea fata de zone de risc (inundatii, alunecari de teren) sau in arii (rezervatii) naturale protejate;

b) *natura cumulativă a efectelor:*

- din punct de vedere al fondului construit, pe terenul analizat este amplasata o statie de alimentare cu carburanti, propusa pentru desfiintare (parcela de colt);

c) *natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;*



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

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:*
 - folosința actuală a terenului: teren și construcții pentru stații de alimentare cu carburanți și spații de birouri, depozitare produse petroliere – curți-construcții, conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 26940/2019, 12748/2019, 12036/2019, eliberate de O.C.P.I. Arges. Conform P.U.G. al municipiului Pitești, terenul studiat este situat în U.T.R. nr. 14, subzona LMb+ISb, destinată stabilită fiind de zona rezidențială cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituii publice, servicii și funcțiuni complementare – spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, rețele tehnico-edilitare;
 - categorii funcționale propuse: subzona comercială – clădire cu regim de înălțime minim Parter înalt și maxim P+2E și funcțiuni complementare admise (spații verzi, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare);
 - circulația rutieră de acces în incintă se va realiza în principal dinspre Calea Drăgășani, principala cale de legătură cu centrul orașului cu zonele locuite (excepție va face accesul de aprovizionare și angajați pentru care se va amenaja latura dinspre Aleea Virgil Tempeanu).

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:

Propunerea de plan urmărește stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „*CLADIRE P+1 – magazin retail, amenajare parcare, amenajarea de spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejurire teren, amplasare semnale publicitare, bransare la utilități, amplasare post trafo, amenajare accese auto și pietonale, organizare santier*” pe un teren cu suprafața totală de 4800 mp, situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Calea Dragășani, nr. 20, județul Arges.

Echiparea tehnico- edilitară

Zona analizată este echipată cu, sau se află în vecinătatea acesteia, următoarele rețele municipale tehnico-edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de gaze.

✓ Alimentarea cu apă a clădirii se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

✓ Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, vor fi evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către rețeaua

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



publica de canalizare.

✓ Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii vor fi colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate către un separator de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

✓ Alimentarea cu energie electrică se va realiza din cadrul cofretului de bransament/post de transformare, prin intermediul unor cabluri din cupru armat, conform soluției din avizul de racordare.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de S.C. MENTOR TRADING S.R.L. prin Carabasu Elena - Cornelia.
- Prima versiune a planului întocmită de S.C. A90 S.R.L.
- Certificat de urbanism nr. 1061/09.08.2019, eliberat de primăria municipiului Pitești.
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 902/10.02.2003 de B.N.P. „M. Burcea”.
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 272/11.03.2019 de S.P.N. Cirstoiu Valerica și Cirstoiu Marin.
- Act de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 29761/2.12.1994 de Notariatul de Stat Județean Argeș.
- Act de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 29763/2.12.1994 de Notariatul de Stat Județean Argeș.
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 266/13.12.1995 de BNP Pitești.
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 267/13.12.1995 de BNP Pitești.
- Aviz de oportunitate nr. 15/28.08.2019, eliberat de primăria municipiului Pitești.
- Plan de încadrare în zonă.
- Plan de situație.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. – lui.
- 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.

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

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

- anunțuri de mediu publicate în ziarul „Argesul” în data de 24.10.2019 și 28.10.2019, 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;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de internet a APM Argeș în data de2019;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat la primăria municipiului Pitești sub nr. și publicat de către titularul de plan în ziarul „.....” în data de2019.



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. Ecaterina COSTACHE**

