



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 732 din 15.11.2019

Ca urmare a notificării adresate de SNAGOV LEISURE PARK S.R.L., cu sediul în Brasov, str Zaharia Stancu, nr 23, biroul 19, judetul Brasov, privind planul „**PUZ – Construire imobil cu funcțiunea de magazin retail cu regim de înălțime parter, amenajare parcare, alei carosabile și pietoni, amenajare spații verzi, amplasare mijloace publicitare, împrejmuire, bransamente de utilități, organizare de șantier, în orașul Ștefănești, județul Argeș**” propus a se implementa în oras Ștefanesti, sat Ștefanestii Noi, strazile Fitotron și Agrosemului, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 14814/25.06.2019,

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 Argeș**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.07.2019;
- în conformitate cu prevederile art. 5 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 „**PUZ – Construire imobil cu funcțiunea de magazin retail cu regim de înălțime parter, amenajare parcare, alei carosabile și pietoni, amenajare spații verzi, amplasare mijloace publicitare, împrejmuire, bransamente de utilități, organizare de șantier, în orașul Ștefănești, județul Argeș**” propus a se implementa în oras Ștefanesti, sat Ștefanestii Noi, strazile Fitotron și Agrosemului, județul Argeș, titular SNAGOV LEISURE PARK S.R.L., cu sediul în Brasov, str Zaharia Stancu, nr 23, biroul 19, judetul Brasov, **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 Planul Urbanistic Zonal propune construirea unui imobil cu funcțiunea de magazin retail cu regim de înălțime parter, amenajare parcare, alei carosabile și pietoni, amenajare spații verzi, amplasare mijloace publicitare, împrejmuire, brânșamente de utilități și organizare de șantier în oraș Stefanesti, sat Stefanestii Noi, strazile Fitotron și Agrosemului, județul Argeș;
  - Planul Urbanistic Zonal reglementează :
- din terenul având suprafața de 165.004 mp (proprietatea firmei solicitante) se va dezmembra o suprafață de 8.653 mp pe care se solicită construirea magazinului retail, acesta fiind încadrat în UTR L3 – **Locuințe colective** și se propune schimbarea acestei încadrări în **IS – Instituții și servicii**
- *b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*
- Zona studiată se află în intravilanul orașului Stefanesti, terenul având categoria de folosință curți-construcții, amplasamentul fiind situat într-o zonă destinată construcțiilor de locuințe și anexe cu funcțiuni compatibile locuințelor, conform PUG și RLU aprobate prin HCL Ștefănești nr. 52/18.12.2012.
  - Terenul este în proprietatea firmei solicitante (SNAGOV LEISURE PARK S.R.L.) conform contractelor de vânzare-cumpărare nr 4215/2007, 4166/2007, 3819/2007, 3117/2007, 3116/2007, 3115/2007, 3114/2007, 3113/2007, 3112/2007 menționate în Certificatul de urbanism nr 266 / 28.05.2019. Accesul pe proprietate se face din străzile Fitotron și Agrosemului. În zona, există rețea publică de alimentare cu apă și canalizare precum și rețea electrică aeriană.
  - Prevederile din Planul Urbanistic Zonal vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al orașului Stefanesti, care vor deveni odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administrația locală

Vecinatati ale terenului:

- S-E și S-V – Teren proprietate privată: Snagov Leisure Park S.R.L.
- N-E – Teren administrat de Primărie: Str. Agrosemului
- N-V – Teren administrat de Primărie: Str. Fitotron

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile* – planul contribuie la existența unui mediu mai protejat, mai bine manageriat, prin promovarea conceptului de durabilitate în gestionarea resurselor zonei, respectiv aplicarea unui sistem modern și eficient în gestionarea deșeurilor;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program* – nu este cazul, planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități și servicii pentru populația din zonă. În etapa de realizare a proiectului, se vor utiliza tehnologii prietenoase cu mediul, care vor respecta prevederile legale privind protecția acestuia;

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:*

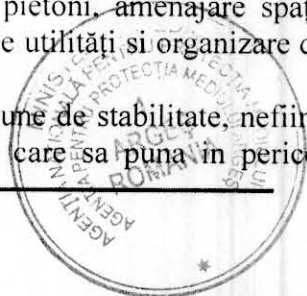
- scopul planului este de a permite construirea unui imobil cu funcțiunea de magazin retail cu regim de înălțime parter, amenajare parcare, alei carosabile și pietoni, amenajare spații verzi, amplasare mijloace publicitare, împrejmuire, brânșamente de utilități și organizare de șantier pe terenul proprietatea titularului de plan;
- 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



Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș,

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>



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* – amplasamentul pe care se vor construi cele mentionate mai sus este liber de constructii, constituindu-se ca teren intravilan. Fondul construit existent – aflat in vecinatatea terenului - este in stare buna, compus din drumuri de acces apartinand domeniului public al orasului Stefanesti (str. Agrosemului si str. Fitotron).

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 care face obiectul PUZ cu suprafața de 8.653 mp, având deschiderea la str. Agrosemului si str. Fitotron, este in proprietatea firmei solicitante (SNAGOV LEISURE PARK S.R.L.) si este situat in intravilanul orasului Stefanesti, judetul Arges;

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;

**Descrierea sumara a propunerilor planului:** Bilantul teritorial al utilizarii suprafetelor a fost calculat pe intreg terenul ce face obiectul PUZ - ului, analizand situatia existenta si propusa.

Conform indicatorilor maximali P.O.T. propus: maxim 60%; C.U.T. propus: maxim 1,2 , rezulta:

- Dimensiunile maxime la teren ale construcțiilor: 78,47 m x 31,80 m
- Regim de înălțime: parter înalt + etaj
- Suprafața construită: Sc = 2.120 mp
- Suprafața construită desfășurată: Sd = 2.120 mp
- Nr. parcare amenajate: minim 55
- Suprafata spatii verzi: minim 10%

#### **Alinierea constructiilor – distantele minime fata de vecinatati:**

Conform cu planșele anexate și cu prevederile PUG pentru zona respectivă, zona edificabila va respecta regimul de aliniere a cladirilor prin stabilirea retragerilor minime fata de aliniament si limitele laterale si posterioara ale parcelei, respectiv minim 2,0 m fata de toate laturile parcelei;

Prin Certificatul de Urbanism nr 266 / 28.05.2019 eliberat de Primaria oras Stefanesti: POTmax = 30%; CUTmax = 1,2.

#### **Utilitati:**

Obiectivul se va echipa in viitor cu dotari edilitare necesare functionarii si care constau in urmatoarele:

- bransare la rețeaua de energie electrica existenta in zona;
- bransare la rețeaua de alimentare cu apa a orasului;
- evacuarea apelor uzate: se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare, iar evacuarea acestora se va realiza in rețeaua de canalizare a orasului

#### **Documentatia contine:**

- Notificare intocmita de Snagov Leisure Park S.R.L.;
- Prima versiune a planului, intocmita de Areal Design SRL;
- Anunturi publice publicate in ziarul Argesul in datele 21-23.06.2019 si 24.06.2019;
- Act de alipire a terenurilor detinute de Snagov Leisure Park S.R.L., autentificat de BNP Gabriela Chiran, cu nr 1122 / 05.03.2008;
- Certificat de inregistrare, eliberat de Oficiul Registrului Comertului Brasov, la data de 02.11.2017, Cod Unic de Inregistrare 21467875 din data de 28.03.2007
- Certificat de urbanism nr 266 / 28.05.2019 emis de Primaria oras Stefanesti;
- Planuri de situatie si de amplasare in zona.

#### **Obligațiile titularului:**



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>





- 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.
- Respectarea prevederilor OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr.265/2006, cu amendamentele ulterioare
- Respectarea prevederilor SR 10009/2017 privind Acustica – limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant
- Titularul actului de reglementare este răspunzător de deteriorarea mediului, de orice daune ce s-ar produce, sub acțiunea ori prin inacțiunea sa, mediului înconjurător în toate componentele lui și are obligația să aplice atât măsurile de protecție a acestuia, cât și finanțarea și execuția operativă, în condițiile legii, a oricăror lucrări/bunuri/dotări/servicii/installații de trebuință pentru neafectarea oamenilor și a 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 planul 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.

**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 publice publicate în ziarul Argeșul în datele 21-23.06.2019 și 24.06.2019, 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 de 04.11.2019 ;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de

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, Autorizații  
ecolog **Georgeta-Denisa MARIA**

Intocmit,

**ing. Mihail OPREA**

