



MINISTERUL MEDIULUI,  
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU  
PROTECȚIA MEDIULUI

## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr...215..... din 24.03.2024

Ca urmare a notificării adresate de Simion Mihai, cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Pinului nr. 22, județul Argeș, privind planul P.U.Z.: „Lotizare teren și stabilire reguli urbanistice în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime” în municipiul Pitești, zona străzii Andrei Marinescu Prundu, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 1845/22.01.2024 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 Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 12.02.2024;
  - 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 P.U.Z.: „Lotizare teren și stabilire reguli urbanistice în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime” în municipiul Pitești, zona străzii Andrei Marinescu Prundu, județul Argeș, titular Simion Mihai nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod poștal 110 049

Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200; e- mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); website: <http://apmag.anpm.ro>;

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



**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:*

- din punct de vedere funcțional propunerea urmărește lotizarea terenului și stabilirea de reguli urbanistice în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime.

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 care a generat prezentul PUZ are o suprafață de 51736,00 mp, teren agricol și drum situat în intravilanul municipiului Pitesti, în zona Bănanăi-Prundu.

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

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;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelelor 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.*

b) *natura cumulativă a efectelor:*

Terenul se afla amplasat în zona sud vestica a municipiului cu acces din strada Bananai și Andrei Marinescu între:

- N - strada Bananai și 16 proprietăți private;
- S - drum acces domeniu public și proprietar Olteanu Gheorghe;
- E - proprietar Stanovici Mircea, Pandele Gherghina și drum acces;
- V - proprietar Savulescu Ion, Costache C-tin, Badea Radu, Maslina Ana;

Conform PUG în vigoare terenul este amplasat în UTR zona industrie și gospodărie comunala, existentă și propusă.

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Pitesti (aprobat prin HCL nr.52/1999), terenurile sunt amplasate în UTR 5: Construcții industriale și gospodărie comunala. Folosința actuală - drum și teren agricol liber de construcții.

Accesele carosabile și pietonale la teren din strada Andrei Marinescu Prundu și strada Bananai ambele sistematizate vertical, amplasate pe latura vest și nord ale proprietății. Drumul amplasat pe latura sudică nu este sistematizat vertical.

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;*

**INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI:**

Subzona Lm

POT = 40%

C.U.T. = 1,00 ADC/mp

Decizia etapei de încadrare nr. 215 din 27-03-2024

Titular: Simion Mihai

Amplasament: municipiul Pitești, zona străzii Andrei Marinescu Prundu, județul Argeș



Regim de inaltime maxim admis: P+1E+M (H= 9,00 m la cornisa)

#### Subzona IS

POT = 45%

C.U.T. = 1,20 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis: P+2E (H= 10,00 m la cornisa)

#### Subzona V(Spv)

POT = 15%

C.U.T. = 0,20 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis: P+1E (H= 7,00 m la cornisa)

Edificabilul propus se va amplasa la:

Se vor pastra urmatoarele distante fata de proprietatile invecinate:

#### Subzona Lm

- 5.00 m fata de fundalul proprietatii
- 11,00 m fata de drum intern (40,00 m fata de ax CFR)
- 5,00 m fata de strada interna
- 3,50 m respectiv 2,50 m fata de lateralele parcele(loturile 10, 11, 53, 48, vor pastra 4.00 m fata de laterala).

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 sumară a propunerilor planului:

Prin plan se propune reglementarea suprafeței de 51736,00 mp cu schimbarea destinației din ID -Constructii industriale si gospodarie comunala in Lm-zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare.

Datorita suprafeței mari de teren 51736,00 mp si a formei neregulate s-a optat pentru pastrarea distanței de protecție a zonei CFR de 40,00 m cu realizarea a 70 loturi si crearea urmatoarelor zone:

- 59 loturi pentru locuinte individuale sau insiruite (cu suprafata intre 365,00 mp si 680,00 mp si locuintele insiruite cu 10.50 m latime lot);
- 2 loturi pentru servicii de cartier (comert, prestari servicii, birouri, reprezentanta firma, gradinita, cresa) cu suprafata de 2555,27 mp respectiv 2590,61 mp;
- 2 loturi pentru spatiu verde,parc agrement cu acces liber pentru locuitorii din zona catre zona protectie CFR, S=1656,54 mp si S=2759,90 mp;
- între zona servicii si locuinte s-a propus plantatie protectie de 4.00 m latime;
- s-au creat 6 strazi, din care 4 cu gabarit de 10,00 m, restul 9,00 m.

Terenul studiat este liber de constructii și are vecinatati complementare ca functiune, accesibilitatea la cai de acces ce permit fluidizarea traficului, zona fiind dotata cu utilitati tehnico edilitare.

Terenul se compune din 13 loturi:

- 12 loturi in suprafata de 51293,00mp. proprietate privata a familiei Simion Mihai si Marioara:
  - S=4483,00+4486,00 mp conform Act de Dezmembrare, autentificat sub nr. 1063 din data de 29-08-2022;
  - S=4491,00+11270,00 mp conform Act de Dezmembrare, autentificat sub nr. 1006 din data de 23-08-2022;
  - S=11953,00 mp conform Act de Dezmembrare, autentificat sub nr. 388 din data de 23-03-2022;
  - S=647,00 mp conform Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 795 din data de 28-06-2022;
  - S=1251,00 mp conform Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 795 din data de 28-06-2022;

Decizia etapei de incadrare nr. 315 din 27-03-2024

Titular: Simion Mihai

Amplasament: municipiul Pitești, zona străzii Andrei Marinescu Prundu, judetul Arges



- S=2273,00 mp conform Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 795 din data de 28-06-2022;
  - S=3100,00 mp conform Act Expertiza Judecatoria Pitesti din 3-04-2013 din data de 23-03-2022 (c.f. 7493);
  - S=4189,00 mp drum- conform Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 479 din data de 13-04-2022;
  - S=1572,00 mp drum- conform Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 692 din data de 2-06-2022 și Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 898 din data de 19-07-2022.
- 1 lot in suprafata de 443,00 mp, apartinand familiei Troncea Daniel si Maria Magdalena, conform Contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr.1626 din 27-12-2022.

Terenul supus studiului este amplasat intre strada Bananai, proprietati private si drum exploatare. Accesul pe teren se va realiza din strada Andrei Marinescu si strada Bananai propunandu-se mentinerea tramei stradale existente si extinderea ei.

Pentru fluidizarea traficului in zona studiata se propun urmatoarele accese:

- strada de 10,00 m, latime (2 benzi de 3.50 m.) cu trotuar de 1.50 m, pe ambele parti;
- strada de 9.00 m.latime (2 benzi de 3.50 m.) cu trotuar de 1.50 m pe o latura;
- doua zone cu platforma intoarcere pentru interventie ISU, salvare, preluare deșeuri menajere.

Titularul planului a dezmembrat din suprafata de 51736,00 mp 3 loturi ce au categoria de folosinta drum (10.00 m. latime) si a solicitat lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte cu regim mic de inaltime.

Accesele carosabile propuse vor deservi fiecare lot (in cadrul caruia se vor amenaja 2 locuri de parcare).

Spatiile libere din zona propusa pentru parc agrement vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative si dotari specifice.

#### **Alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa este realizata din reseaua municipala pe strazile de acces Bananai si Andrei Marinescu, propunandu-se prelungirea retelei de apa si realizarea de bransamente noi pentru fiecare lot.

#### **Canalizare**

**Apele menajere** ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate prin conducte in reseaua municipala de canalizare, dupa prelungirea acesteia.

Apele pluviale - de pe acoperisuri si terase, apele de pe strazi vor fi preluate si deversate intr-o retea de canalizare pluviala propusa.

Deoarece pe strazile existente Bananai si Andrei Marinescu, nu exista retea canalizare pluviala, tanand cont de panta naturala a terenului de la est spre vest si de existenta liniei de cale ferata,se propune o retea interna de preluare a apelor pluviale cu deversare in doua bazine retentie cu decantoare, ce se vor amplasa in cele doua zone de spatii verzi situate spre latura sud a amplasamentului.

Apa va putea fi folosita la udarea spatii verzi.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se vor executa doua posturi trafo si racord subteran al viitoarelor constructii conform solutie detinator si furnizor energie. Proiectarea si executia racordului electric catre obiective va fi executata de catre firme autorizate de CEZ Distributie S.A.

#### **Alimentare cu gaze naturale**

Pe strada Bananai si Andrei Marinescu exista retea alimentare cu gaz natural. Daca beneficiarul va solicita se va prelungi reseaua pentru noile investitii si se vor executa noi bransamente individuale.

Decizia etapei de incadrare nr. 4<sup>215</sup> din 27-03-2024

Titular: Simion Mihai

Amplasament: municipiul Pitești, zona străzii Andrei Marinescu Prundu, judetul Arges



### Alimentarea cu caldura

Nu este cazul. Alimentarea cu energie termica a obiectivelor se va realiza din surse proprii.

### Telecomunicatii

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la rețeaua de telefonie fixa și instalațiile speciale (cablu, internet, etc.) in rețea de fibra optica.

### Gospodaria comunală

Deseurile menajere vor fi stocate temporar in containere, amplasate pe platformele betonate și eliminate prin unități autorizate.

### Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de arh. Gabriela Eugenia Assenza;
- Certificat de urbanism nr. 346/20.03.2023, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- Aviz de oportunitate nr. 08/26.07.2023, emis de Primăria municipiului Pitești;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere de autentificare nr. 1626/27.12.2022;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 388/23.03.2022;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 1006/11.08.2022;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 1063/23.08.2022;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 795/28.06.2022;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 1527/29.11.2022;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere de autentificare nr. 3988/31.10.2003;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 479/13.04.2022;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 692/02.06.2022;
- Duplicat - act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 898/19.07.2022;
- Punct de vedere nr. 75598/03.01.2024, emis de Primăria municipiului Pitești;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de arh. Gabriela Eugenia Assenza;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Planșe desenate.

### Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ - ului;
- 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;
- 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 ordinea și curatenia permanentă a locurilor și spațiilor aferente amplasamentului investiției;
- se va asigura curățarea trotuarelor aferente amplasamentului investiției, a locurilor de parcare utilizate pentru execuția proiectului;
- se va asigura încărcarea și etansarea vehiculelor ce efectuează transportul materialelor de construcții pentru a preveni imprăștierea lor;
- execuția sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de 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 SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;

Decizia etapei de încadrare nr. 5/215 din 27.03.2024

Titular: Simion Mihai

Amplasament: municipiul Pitești, zona străzii Andrei Marinescu Prundu, județul Argeș



- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de îndată zonele în lucru de pamant, moloz și alte reziduuri;
- se vor umecta cu apă prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte părți din amplasament asupra cărora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitățile care produc praf în perioadele de vânt puternic;
- se va asigura management eficient al organizării de șantier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- întreținerea corespunzătoare a motoarelor mijloacelor de transport și a utilajelor și verificarea periodică.

Titularul planului are obligația elaborării și implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuție a proiectului care va include: măsuri privind gestionarea deșeurilor rezultate și a substanțelor periculoase (după caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

**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 în ziarul „Curierul Zilei” în data de 22.01.2024 și 25.01.2024 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;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de internet a APM Argeș în data de 12.03.2024.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în data de 14.03.2024 în ziarul „Curierul Zilei”.

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, Autorizații,  
ecolog Georgeta- Denisa MARIA**




**Întocmit,  
ing. Adina-Florina BICĂ**

