



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
Nr...435..... din 26.06.2023

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. PRIMA RESIDENCE CUBIC S.R.L.**, cu sediul în orașul Ștefănești, str. Coasta Câmpului nr. 21 B, județul Argeș, privind planul „**Intocmire P.U.Z. pentru locuințe plurifamiliale (colective) P+2E cu spațiu servicii la parter și refacere împrejurimi**”, în municipiul Pitești, str. Calea Craiovei nr. 190, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 11329/08.05.2023 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.

**Agenția pentru Protecția Mediului Argeș**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 29.05.2023;
- 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 „Intocmire P.U.Z. pentru locuințe plurifamiliale (colective) P+2E cu spațiu servicii la parter și refacere împrejurimi”, în municipiul Pitești, str. Calea Craiovei nr. 190, județul Argeș, titular S.C. PRIMA RESIDENCE CUBIC 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

Str. Egalității, Nr. 50 A, mun. Pitești, Cod 110049

E-mail office@apmag.anpm.ro; Tel. 0248/213099; Fax. 0248/21320

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 construirea unei cladiri de locuinte plurifamiliale cu regimul de inaltime P+2E, cu spatiu servicii la parter si refacerea imprejmuirii perimetrare.

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 pe care se propune investitia se afla in proprietatea S.C. PRIMA RESIDENCE CUBIC S.R.L. conform contractului de vanzare-cumparare nr. 868 din data de 11.08.2022. Din acesta rezulta un teren din categoria de folosinta "curti-constructii", in suprafata de 885,21 m.p., iar din extrasul de carte funciara actualizat 885,00 m.p. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Pitesti, Calea Craiovei, nr. 190, judetul Arges.

Terenul este adiacent pe latura nord-estica la Calea Craiovei si este liber de constructii.

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 si privește activități care sa aibă in vedere o dezvoltare economica armonioasa. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta 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 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.*

b) *natura cumulativă a efectelor:*

Conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 si 90/2010, terenul care a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 10 – LMb+Isb+Pb – subzona cu locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare admise zonei: institutii publice si servicii nepoluante, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare.

Utilizarile interzise sunt: servicii poluante, depozitare sau alte activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice, anexe pentru cresterea animalelor, constructii provizorii.

Conform H.C.L. nr. 265/2002, terenul este situat in zona D.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

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:*

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;*
- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;*
- folosirea terenului în mod intensiv;*





Bilant teritorial:

DESTINATIE	m <sup>2</sup>	%
PLATFORME CAROSABILE DALE INIERBATE	365	42
SPATII VERZI	200	22
ARIA CONSTRUITA LA SOL	255	29
LOC DE JOACA PENTRU COPII	30	3
GOSPODARIRE MENAJERA	10	1
TERASE LA PESTE 3.00 m DE LA COTA TERENULUI	25	3
SUPRAFATA TOTALA TEREN	885	100

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 construirea unei cladiri de locuinte plurifamiliale cu regimul de inaltime P+2E, cu spatiu servicii la parter si refacerea imprejmuirii perimetrare.

Funcțiunea propusa este de cladire cu 11 apartamente si spatii servicii la parter (in suprafata de 50.00 m.p.), ce se incadreaza cu funcțiunea existenta in zona.

Amplasarea construcției va asigura insorirea incaperilor de locuit de minim 1 ½ h la solstiitiul de iarna.

De asemenea, se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 in ceea ce preveste amplasarea parcarilor fata de ferestrele camerelor de locuit. Se vor asigura 14 locuri de parcare in incinta.

Se propune marirea C.U.T. de la 0.7 la 0.83 – cu 20 %.

Indici tehnici propusi:

- POT max propus - **33 %**
- CUT max propus – **0.83**
- Suprafata teren din acte = **885.00** mp
- Suprafata teren aferenta investitiei = **885.00** mp
- Suprafata construita propusa = **254.68** mp
- Suprafata construita desfasurata propusa = **774.35** mp
- Suprafata platforma semicarosabila propusa = **365.00** mp
- Suprafata spatiu verde = **200.00** mp
- Loc de joaca pentru copii = **30.00** m.p.
- Gospodarie menajera = **10.00** m.p.
- Nr. apartamente estimat = **11** unitati
- Nr. locuri de parcare propuse = **14**
- Regim de inaltime: minim P+M, maxim P+2E
- Reguli de aliniere si amplasare: la minim 15.5 m din axul Căii Craiovei; fata de limitele parcelei, cladirea se amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Regim de aliniere, retrageri pentru constructia P+2E propusa:

- Fata de aliniamentul Calea Craiovei – 15.50 m;
- Fata de limita nord-vestica – 3.80 m;
- Fata de limita sud-estica – 3.40 m;
- Fata de limita sud-vestica – 4.70 m.

Terenul reglementat prin P.U.Z. are o forma rectangulara, o suprafata de 885.00 m.p. (conform extrasului de carte funciara), prezinta o declivitate de aproximativ 4.25 m pe lungime si are o deschidere la strada Calea Craiovei de 19.72 m.

Decizia etapei de incadrare nr. **435**<sup>3</sup> din **26.06** .....2023  
Titular: S.C. PRIMA RESIDENCE CUBIC S.R.L.  
Amplasament: municipiul Pitești, str. Calea Craiovei nr. 190, județul Argeș





- Terenul se invecineaza cu:
- CF 95188 (Stanciu Marin) la Nord-Vest;
  - Calea Craiovei la Nord-Est;
  - Oprican Ion, Oprea Ion la Sud-Est;
  - CF 83849 la Sud-Vest.

Accesul la terenul ce a generat P.U.Z., se realizeaza dinspre Calea Craiovei de pe latura nord-estica.

Calea Craiovei are un carosabil de 9,00 m si trotuare de 6,0 m cu vegetatie de aliniament.

In prezent zona de acces auto pe terenul reglementat se face din Calea Craiovei, amenajata cu bordura teșita (ce se propune a se largi). Cea mai apropiata statie de mijloace de transport in comun se afla la circa 700,00 m distanta fata de terenul studiat.

Zona studiata este destinata locuirii.

Regimul de inaltime al constructiilor cu care se invecineaza terenul ce a generat P.U.Z. este de maxim D+P+3E+M, caracteristica a functiuni complementare admise zonei (instituti publice si servicii nepoluante, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare).

Constructiile sunt amplasate predominant retrase fata de aliniament.

Spatii plantate:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- amenajarea in cadrul spatiului verde a unui loc de joaca pentru copii.
- delimitarea spatiului pentru gospodarierea menajera si colectarea selectiva a deseurilor se va realiza pe o platforma de 10.00 m.p., amplasata in zona accesului pe proprietate. Aceasta va respecta normele sanitare.

Amplasamentul poate fi racordat la toate retelele edilitare existente – apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Deseurile menajere se vor stoca temporar in pubele, într-un spațiu special amenajat cu S=10 mp și vor fi eliminate prin unități autorizate.

#### **Documentația conține:**

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de arh. Buzilă Mihaela;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere de autentificare nr. 868/11.08.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 03/16.02.2023, emis de Primăria municipiului Pitești;
- Certificat de urbanism nr. 1250/09.11.2022, eliberat de Primăria municipiului Pitești;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de arh. arh. Buzilă Mihaela;
- 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 autoritati;
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- se va pastra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deseurilor;

Decizia etapei de incadrare nr. 435<sup>4</sup> ..... din 26.06 ..... 2023  
Titular: S.C. PRIMA RESIDENCE CUBIC S.R.L.  
Amplasament: municipiul Pitești, str. Calea Craiovei nr. 190, județul Argeș





- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdarirea acestora;
- se va asigura ordinea si curatenia permanenta a locurilor si spatiilor aferente amplasamentului investitiei;
- se va asigura curatirea trotuarelor aferente amplasamentului investitiei, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- executia sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradarii zonelor invecinate 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;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de indata zonele in lucru de pamant, moloz si alte reziduuri.
- se vor umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament asupra carora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenarii pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitatile care produc praf în perioadele de vânt puternic.
- se va asigura management eficient al organizarii de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor mijloacelor de transport si a utilajelor si 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 (dupa 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 „Top” în data de 08.05.2023 și 11.05.2023 privind depunerea notificării in vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusa a fost accesibila spre consultare de către public pe toata 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 in data de 13.06.2023.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular in data de 14.06.2023 în ziarul „Top”.

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**

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

Decizia etapei de incadrare nr. 435<sup>5</sup> din 26.06 2023  
Titular: S.C. PRIMA RESIDENCE CUBIC S.R.L.  
Amplasament: municipiul Pitești, str. Calea Craiovei nr. 190, județul Argeș