



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

PROIECT DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. .... din *09.07.*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 Pitesti, strada Depozitelor, nr. 38, Camera 14, judetul Arges, respectiv municipiul Pitesti, strada Depozitelor, nr. 38, bloc C9, Biroul 1, judetul 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 Pitesti, strada Calea Craiovei, judetul 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 Argeș**

- 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 in municipiul Pitesti, strada Calea Craiovei, judetul 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.**

**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 si umane existente;
- din punct de vedere functional propunerea de plan urmareste 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 si spatii medicale, pe terenul cu suprafata de 5200 mp, aflat în proprietatea privată a S.C. TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L. si 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 primaria municipiului Pitesti, terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Pitesti, avand folosinta actuala – teren cu constructii;

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 suprafata de 5200 mp, este situat in strada Calea Craiovei, UTR Pitesti, intr-o subzona LM (subzona functiuni mixte + locuinte 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 subzona L (locuire): P.O.T. maxim = 40% iar C.U.T. maxim = 2,0, iar pentru subzona 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 Pitesti, judetul Arges. Circulația de incintă se va realiza cu acces din toate străzile perimetrare. 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.

✓ **Vecinatati:**

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

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 viitoarei construcții se va realiza in afara zonelor de siguranță a rețelilor 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.*

---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

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>



## 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 consta in 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 Pitesti, terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Pitesti, 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 Pitesti, 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 Pitesti, județul 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 neregulată. Geometria terenului este în pantă, cu lina de pantă de la S la N.

---

### 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>



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 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”.

#### **✓ 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.
- ✓ **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.

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

Strada Egalității , nr.50.A, 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>



### Utilitati:

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

- bransare la reseaua de energie electrica existenta in zona;
- bransare la reseaua de gaze naturale existenta in zona
- bransare la reseaua de alimentare cu apa a orasului;
- bransare la reseaua 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 conditiile 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.

### 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;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ**

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>

- anuntul public privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat pe pagini de internet a APM Arges in data de ..... 2019;
- anuntul privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat la primaria municipiului Pitesti sub nr. .... si publicat de catre titularul de plan in in ziarul „.....” in data de .....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 Denisa MARIA**

**Intocmit,  
ing. Ecaterina COSTACHE**

