

**CABINET MEDICAL DE MEDICINA MEDIULUI  
DR. GURZĂU E. EUGEN STELIAN**

Cluj-Napoca, România

Str. Cetatii 23

Tel: 0729005163

e-mail: ancaegurzau@gmail.com

Min. Sănătății 2/18.11.2019 Elaborator studii impact pe sănătate

**NR. 49/08.06.2023**

**STUDIU DE IMPACT ASUPRA STARII DE SANATATE A  
POPULATIEI IN RELATIE CU CONSTRUIREA UNEI HALE DE  
DEPOZITARE, IN LOCALITATEA VALEA MARE-PODGORIA,  
CALEA BUCURESTI, NR. 114, ORAS STEFANESTI,  
JUD. ARGES.**

**CF/CAD nr. 89869-81061**

**Beneficiar: SC V.M. COMP SRL**

**Medic titular CMMM**

**Prof. Dr. Eugen Stelian Gurzau**



**Iunie 2023**



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
INSTITUTUL NAȚIONAL DE SĂNĂTATE PUBLICĂ  
NATIONAL INSTITUTE OF PUBLIC HEALTH



cnmrmc@insp.gov.ro

Str. Dr.A. Leonte, Nr. 1 - 3, 050463 Bucuresti, ROMANIA

Tel: \*(+4 021) 318 36 20, Director: (+4 021) 318 36 00, (+4 021) 318 36 02, Fax: (+4 021) 312 3426

**CENTRUL NAȚIONAL DE MONITORIZARE A RISCURILOR DIN MEDIUL COMUNITAR**

**Comisia de înregistrare a elaboratorilor de studii de evaluare a impactului asupra sanatatii**

**AVIZ DE ABILITARE  
pentru elaborarea studiilor de impact  
Nr. aviz 2/18.11.2019**

Numele și prenumele persoanei fizice: **GURZĂU EUGEN STELIAN**

Sediul: **CABINET MEDICAL DE MEDICINA MEDIULUI DR. GURZĂU E. EUGEN STELIAN**

Adresa:

Localitatea: Cluj-Napoca

Strada: Cetății nr.23

Județul: Cluj

Nr. de telefon: 0264-432979

Nr. de fax: 0264-534404

Adresa de e-mail: cms@ehc.ro

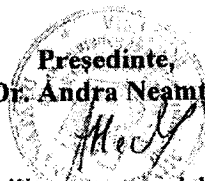
Data emiterii avizului: **18.11.2022**

Durata de valabilitate a avizului: **trei (3) ani**

Avizul este eliberat în scopul elaborării studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății pentru:

**b) obiective funcționale care nu se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.**

Președinte,  
Dr. Andra Neamțu



NOTĂ: Emiterea prezentului aviz de abilitare pentru elaborarea studiilor de impact nu reprezintă certificarea legalității, corectitudinii și a calității modului în care au fost efectuate studiile de evaluare a impactului asupra sănătății. Întreaga răspundere legală revine elaboratorului de studiu, care este răspunzător în fața legii pentru eventualele ilegalități și neconformități ce ar putea fi constatate ulterior.

## G. REZUMAT

Studiul a fost realizat la solicitarea lui SC V.M. COMP SRL, in baza documentatiei depuse pe proprie raspundere si in contextul legislatiei actuale.

Beneficiarul a solicitat extinderea unei hale existente cu un corp pentru depozitare si reglementarea cu schimbare destinatie pe suprafata de 18599,00 mp.

Se propune reglementarea suprafetei de 18599,00 mp cu:

- mentinerea zonei A1 cu POT=50% si CUT = 1,00

- schimbare functiune zona din L1 locuinte in A1 activitati productive cu factor redus de poluare, depozite si servicii cu preluarea reglementarilor din PUG in vigoare

Terenul se afla amplasat in satul Valea Mare Podgoria cu acces din strada Calea Bucuresti si strada Soarelui. Zona este mixta preponderant industrială catre drumul national si cu zone agricole, intercalate cu zone rezidentiale, sediu firme, retele utilitare de energie electrica si cai comunicatie rutiera catre latura sudica.

Conform PUG Stefanesti in vecinatate se afla urmatoarele zone:

La nord A1- subzona activitati productive cu factor redus de poluare, depozite si servicii. POT=50% si CUT=1,00

La vest -M2-subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P+2E si accente P+3-4E. POT=80% si CUT=2,50

L1-subzona locuinte individuale, maxim P+2E situate in zone neprotejate. POT=30% si CUT=0,70

La sud si est - L1-subzona locuinte individuale, maxim P+2E situate in zone neprotejate. POT=30% si CUT=0,70

De-a lungul strazii Calea Bucuresti, cat si pe strazile laterale este dezvoltata echiparea edilitara -alimentare cu apa, canalizare, retea ape pluviale, retea alimentare cu gaz natural si retea energie electrica, la care sunt racordate cladirile existente.

Se propune crearea unui nou acces carosabil pe latura est din strada soarelui si mentinerea acceselor existente din strada situate pe latura vest. Accesul catre noua hala se va face din incinta existenta. Strada situata pe latura vest se propune pentru supralargire la 7.00m. latime fara trotuar.

Se va realiza trotuar in jurul cladirilor, spatiile libere situate intre caile de acces si cladiri urmand a fi amenajate ca spatiu verde.

Se vor realiza 5 spatii parcare noi catre latura sud pentru hala depozitare propusa.

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform

legislatiei in vigoare respectiv HG 525/1996.

Apele pluviale de pe teren sunt preluate si conduse spre bazin decantor ape pluviale. Spatiile ramase libere catre latura nord vor fi plantate cu gazon.

Evaluarea starii de sanatate a populatiei in relatie cu functionarea obiectivului s-a facut prin estimari potentialilor factori de risc si de disconfort reprezentati de zgomot si noxe specifice obiectivului analizat si prin calcularea dozelor de expunere si a indicilor de hazard pe baza substantelor periculoase estimate in zona amplasamentului ca urmare a functionarii halei de depozitare.

In conditiile functionare actuale, la limita de proprietatea unitatii, conform rapoartelor de incercare pentru determinari de noxe in aer si zgomot nu s-au constatat depasiri ale concentratiilor/limitelor maxime admise pentru parametri analizati/masurati.

Concentratia noxelor si zgomotul rezultate din functionarea halei noide depozitare propuse sunt nesemnificative avand in vedere ca accesul in hala se va face prin hala deja existenta la nord si in interiorul halei vor circula numai motostivuitoare cu motor electric.

Valorile estimate ale zgomotului din parcare propusa nu depasesc limita maxima admisa pe timp de zi pentru zone rezidentiale la cei mai apropiati receptori.

Valorile estimate prin modelele de dispersie, pentru contaminantii asociati traficului in incinta obiectivului (NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, COV, pulberi totale in suspensie) s-au situat sub concentratiile maxime admise de legislatia in vigoare.

Indicii de hazard calculati pe baza concentratiilor substantelor periculoase estimate din traficul de incinta s-au situat mult sub valoarea 1, ceea ce ne arata ca nu se ia in calcul probabilitatea unei toxicitati potentiale asupra sanatatii grupurilor populationale din vecinatate, a mixturii de poluanti evaluate (CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> si pulberi in suspensie).

Dozele de expunere calculate pentru contaminantii specifici zonei in care este amplasat obiectivul (benzen), pentru concentratiile acestuia estimate in aria de influenta a obiectivului, in cazul expunerii pe cale respiratorie, s-au situat sub valorile care asigura protectia starii de sanatate a populatiei.

In conditiile de baza evaluate si a functionarii obiectivului, nu se estimeaza efecte semnificative asupra starii de sanatate a locatarilor din zona.

Factorii de disconfort sunt indicatori subiectivi si nu se pot cuantifica intr-o forma matematica care sa permita o evaluare de risc.

**Concluziile formulate se refera strict la situatia descrisa si evaluata si sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natura in caracteristicile obiectivului poate sa conduca la modificari ale expunerii, riscului si implicit impactul asociat acesteia.**

**Obiectivul poate functiona pe amplasamentul propus cu respectarea conditiilor de mai jos:**

- **Se interzice desfasurarea de alte activitati decat cele specifice obiectivului.**
- **Se interzice stationarea autovehiculelor in parcare obiectivului cu motorul pornit.**

**Responsabil lucrare:**

**Dr. Anca Elena Gurzau**

Prof. Asoc. Univ. Babes Bolyai



MINISTERUL SANATATII

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARGES

S.C. VM COMP S.R.L.  
INTRARE / IESIRE  
Nr. 10453 Data 05.04.23

MINISTERUL SANATATII  
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA  
ARGES  
INTRARE / IESIRE NR. 10453  
ZI 05 LUNA 04 AN 2023

CATRE

V.M.COMP S.R.L

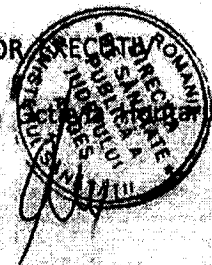
ORAS STEFANESTI, Calea BUCURESTI, nr. 114, Judet ARGES

Avand in vedere adresa dumneavoastra Inregistrata la DSP Arges cu nr.9553 / 21.04.2023 , prin care solicitati NOTIFICARE DE ASISTENTA DE SPECIALITATE DE SANATATE PUBLICA pentru proiectul "EXTINDERE HALA DEPOZITARE SI IMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE " in Oras Stefanesti strada Calea Bucuresti-Valeni Podgoria , nr.114, Judet Arges , va comunicam urmatoarele:

- Din documentatia depusa la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARGES , relese ca nu se respecta distanta minima de protectie sanitara , prevazuta de Ord. M.S. nr.119/2014 , fata de zona de locuit;
- Recomandam efectuarea studiului de impact asupra starii de sanatate a populatiei.

DIRECTOR

Dr. Sorina




Srf Compartiment

Dr. Diana Paetkau

*Paetkau*

Intocmit si red. Dr. M.Bucur

*M.Bucur*

  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGES  
PRIMĂRIA ORAȘULUI ȘTEFĂNEȘTI  
Nr. 69266 din 18.10.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3 din 05.01.2023

**ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI NECESARE EMITERII  
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE  
EXTINDERE HALĂ DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE**

Ca urmare a cererii adresate de: V.M. COMP S.R.L. prin reprezentant: Lecca Nicolae - Vladimir cu domiciliul/sediul în județul Argeș, orașul Ștefănești, sectorul -, cod poștal 117715, strada Calea București, nr.114, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0723165167/0733885567, e-mail -, înregistrată la nr. 69266 din 18.10.2022 pentru imobilul teren și construcții situat în județul Argeș, orașul Ștefănești, cod poștal 117715, Strada Calea București - Valea Mare-Podgoria, nr. 114, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: număr cadastral: 89869-81061, număr carte funciară: 89869-81061,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. OP 2 /2009, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Ștefănești nr. 52/18.12.2012.


În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare se,

### CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafață de 17.092 mp cu nr. cadastral - carte funciară 89869 împreună cu construcțiile aferente și terenul în suprafață de 1.507 mp cu nr. cadastral-carte funciară 81061 sunt situate în intravilanul orașului Ștefănești, fiind proprietatea firmei solicitante V.M. COMP S.R.L. conform Actului de Alipire nr. 1.941/03.04.2020 și Contractul de Vânzare nr. 4.381/06.09.2022 autentificate la Biroul Notarului Public Didea Ionel.

*Primăria Orașului Ștefănești nu își asumă răspunderea pentru litigii existente neaduse la cunoștința instituției sau viitoare, generate de alte documente pe care solicitantul nu le-a prezentat.*



## 2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenurile sunt înscrise la categoriile de folosință curți construcții și arabil

În zonă nu sunt reglementari fiscale speciale asupra terenurilor sau a construcțiilor.

Amplasamentul pe care se va realiza investiția este situat în zona A - zonă destinată activităților productive, cât și în zona L - zonă destinată locuințelor conform P.U.G. și R.L.U. aprobate prin H.C.L. Ștefănești nr. 52/18.12.2012.

### UTILIZĂRI ADMISE

A1 - Funcțiuni admise ale zonei sunt:

- activități industriale productive nepoluante și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- anexe tehnico - sociale și administrative;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

A1 + A2 - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare) se admit:

- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

### UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități spitalicești și de îngrijire a sănătății în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități de agrement în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

### UTILIZĂRI ADMISE - L1 + L2 + L3

- locuințe individuale și colective mici în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

## **UTILIZĂRI INTERZISE - L1 + L2 + L3 - se interzic următoarele utilizări:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mii pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete animale mari.
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

### **3. REGIMUL TEHNIC:**

Imobilul este amplasat în subzona A1 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE CU FACTOR REDUS DE POLUARE, DEPOZITE SI SERVICI; P.O.T.max.= 50% sau conform PUZ - C.U.T.max.= 1,0 sau conform PUZ, cât și în subzona L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2NIVELURI SITUATE IN ZONE CONSTRUITE NEPROTEJATE; P.O.T.max.= 35% (S teren < 500 mp), P.O.T.max.= 30% (S teren 500 - 1.000 mp), P.O.T.max.= 20% (S teren 1.001 - 3.000 mp) - C.U.T.max.= 0,7.

### **SUBZONA A1**

#### **CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT A1 + A2**

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare se vor preciza prin P.U.Z., dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR A1 + A2**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A<sub>1</sub>, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

#### **CIRCULATII ȘI ACCESE A1 + A2**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- accesul în drumul național va fi cel din avizul conform al administratorului drumului.
- porțile de intrare în incintă vor fi retrase cu 6 m, pentru a evita staționarea vehiculelor de transport pe drumul public.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR A1 + A2**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 6,0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ A1 + A2**

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **SUBZONA L1**

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR L1**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 250 mp și 12 m front la strada.

##### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT L1 + L2**

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5 m și șanturi de 1,5 m;

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L1 + L2**

- în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește; în cazul în care panta acoperișului indică scurgerea apelor spre una din limitele de proprietate, construcția se va amplasa la min. 1,00 m ( pentru H = Parter ) sau 1,5 m ( pentru H min. = P+1E ) față de acea limită.
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament.

## **CIRCULAȚII ȘI ACCESE L1 + L2 + L3**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

## **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- L1 - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+1 (7,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- L1 + L2 + L3 - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

## **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ L1 + L2 + L3**

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă
- canal în sistem centralizat, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

*Documentația propune extinderea unei hale depozitare, cât și împrejurimea proprietății.*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
**ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI NECESARE EMITERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE  
EXTINDERE HALĂ DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU  
CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia de Protecție a Mediului Arges (str. Egalității, nr. 50A, Pitești, jud. Arges).**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) Documentația tehnică – D.T., după caz (două exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate: - contract

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

Alte avize

Transgaz Mediaș S.A.

Direcția de Sănătate Publică

Viză verficator proiect

Proces verbal de trasare în teren

- Obligativitatea păstrării aliniamentului fațadei principale a terenului cu proprietățile învecinate

- Realizarea împrejuririi nu trebuie să depășească limitele proprietății sau să afecteze proprietățile alăturate

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie)

(x)Aviz Oportunitate

d.4. Studii de specialitate (un exemplar original)

(x) Ridicare TOPO vizată O.C.P.I.

(x) Studiu geotehnic

(x) Plan Urbanistic zonal

(x) Studii Utilizare Energii Alternative

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

(x)Aviz mediu

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,  
Ion Georgeta

ARHITECT SEF,  
Neagu Adrian

Achitat taxa de: 192,00 lei, conform: Chitanță nr. 0005074 din 18.10.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.01.2023

Redactat:  
DAN RALUCA ELENA

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

#### Denumirea lucrării:

Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare și schimbare destinație în vederea  
"Construire hală depozitare parter amenajări exterioare în incintă, platforme  
carosabile, spații verzi împrejurimi pe latura est și organizare șantier"

#### Amplasament și adresa:

Strada Calea București nr. 114, sat Valea Mare Podgoria, Oras Stefanesti, Judet Arges

#### Beneficiar

SC V.M.Comp SRL

Strada Calea București nr. 114 Oras Stefanesti, Judet Arges

#### Proiectant:

B.I.A. Assenza Gabriela Eugenia

Pitesti, Arges

## 1. PREZENTARE INVESTITIE/OPERATIUNI PROPUSE

### 1.2. Obiectul PUZ

#### Solicitari ale temei program :

Beneficiarul a solicitat extinderea unei hale existente cu un corp pentru depozitare și reglementarea cu schimbare destinație pe suprafața de 18599,00mp.

În acest scop s-a emis de către Primăria Ștefanști Certificatul de Urbanism nr. 3 din 05-01-2023 prin care nu se solicită întocmirea unui PUZ, pentru zona respectivă.

Se propune reglementarea suprafeței de 18599,00mp. teren cuți construcții și teren agricol situat în intravilanul orașului Ștefanști, UTR 16, în vestul satului Valea Mare Podgoria.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului superioare

Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism al orașului Ștefanști.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografică în sistem STEREO 70 ;

- Studiu geotehnic

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Din istoricul documentatiilor puse la dispozitie de beneficiar a rezultat ca in anul 2007 s-a intocmit un PUZ aprobat prin HCL nr.10898 pentru terenul in suprafata de 15430,00mp.prin care se stabilea implementarea zonei de industrie.A fost emisa autorizatie de construire pentru hala si sopron,dar nu s-a executat decat sopronul din lipsa de fonduri.Datorita faptului ca prin PUG Stefanesti aprobat prin HCL nr.52/2012 s-a propus pe terenul proprietarului divizarea in doua functiuni diferite respectiv A1-subzona activitati productive cu factor redus de poluare,depozite ,servicii si L1- subzona de locuinte, beneficiarul a solicitat reglementarea terenului aflat in proprietate.

Terenul se afla amplasat in satul Valea Mare Podgoria cu acces din strada Calea Bucuresti si strada Soarelui.Zona este mixta preponderant industriala catre drumul national,si cu zone agricole,intercalate cu zone rezidentiale ,sediul firme ,retele utilitare de energie electrica si cai comunicatie rutiera catre latura sudica. De-a lungul strazii Calea Bucuresti,cat si pe strazile laterale este dezvoltata echiparea edilitara -alimentare cu apa, canalizare,reea ape pluviale,reea alimentare cu gaz natural si retea energie electrica.

Terenul in suprafata totala de 18599,00mp. apartine societatii SC VM Comp SRL conform Act de Alipire autentificat sub nr. 1941 din data de 03-04-2020 ( c.f. cu nr. cadastral 89869) si Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 4381 din data de 06-09-2022. ( c.f. cu nr. cadastral 81061).

### 2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Conform PUG Stefanesti in vecinatate se afla urmatoarele zone:

La nord A1- subzona activitati productive cu factor redus de poluare,depozite si servicii,cu POT=50% si CUT=1,00

La vest -M2-subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P+2E si accente P+3-4E cu POT=80% si CUT=2,50

L1-subzona locuinte individuale,maxim P+2E situate in zone neprotejate cu POT=30% si CUT=0,70

La sud si est - L1-subzona locuinte individuale,maxim P+2E situate in zone neprotejate cu POT=30% si CUT=0,70

Zona este partial modernizata fiind ocupata de:

-pe latura nord – drum national Bucuresti Pitesti,front discontinuu format majoritar din spatii comerciale depozitare,intercalate cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime constructii vechi

-pe latura sud-drum neamenajat si terenuri agricole

-pe latura vest-drum acces ,partial sistematizat,spatii comerciale catre drumul national,locuinte individuale cu regim mic de inaltime

-pe latura est- strada Soarelui ,teren liber si locuinta in curs de executie

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N -strada calea Bucuresti ( DN7 Bucuresti-Pitesti)

- E - strada Soarelui, nr. cadastral 81061 si 81060 (locuinta)
- V - drum acces
- S - drum acces

Folosinta actuala-teren curti constructii in suprafata de 15430,00mp. si agricol in suprafata de 1662,00mp. (c.f. cu nr. cadastral 89869) si 1507,00mp. (cf. cu nr. cad. 81061)

#### **2.4. CIRCULATIA EXISTENTA**

Terenul se afla amplasat intre 4 strazi ce au urmatoarele gabarite :

- strada Calea Bucuresti- gabarit de 28,15m.; doua benzi de 3.50m+trotuar de 2.50m.+ rigola carosabila pe o latura.
- strada Soarelui- gabarit 4.00m. o banda de 3.00m. fara trotuar
- drum -gabarit de 7.00m-1 banda de 4.00m. fara trotuar

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul studiat are suprafata totala de 18599,00mp. si este compus din doua loturi, din care lotul mic in suprafata de 1507,00mp. teren agricol si lotul mare este compus din . teren curti constructii in suprafata de 15430,00mp. si teren agricol in suprafata de 1662,00mp. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 18599,00mp este format din 2 loturi.

#### **2.6. ECHIPARE EDILITARA(EXISTENTA)**

##### **Alimentare cu apa, canalizare**

In zona exista retea alimentare cu apa si retea canalizare menajera si pluviala, la care sunt racordate cladirile existente. Scurgerea apelor pluviale pe terenul agricol se face in prezent pe panta naturala a terenului.

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

Pe toate strazile exista retea alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. In cadrul incintei exista post trafo la care sunt racordate cladirile existente.

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

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale, la care cladirile existente sunt bransate. Pe drumul situat pe latura vest se afla o conducta de gaz, partial supraterana, fata de care cladirile existente se afla la o distanta de protectie de 24,00m..

##### **Telecomunicatii**

Exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu, internet, etc).

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta probleme de alunecari de teren, eroziune a solului inundabilitate. Conform Ordinului MAPPM nr.214 RT/1999 nr.164/199 si a Ghidului de aplicare, investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu protectia apei, aerului si solului, reducerea zgomotelor si vibratiilor pe durata executiei

lucrarilor, colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

### **3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Fiind vorba de o zona ce incepe a se dezvolta, investitia dorita in aceasta zona este sustenabila si oportuna pentru oras.

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Conform PUG Stefanesti in vecinatate se afla urmatoarele zone:

La nord A1- subzona activitati productive cu factor redus de poluare,depozite si servicii.cu POT=50% si CUT=1,00

La vest -M2-subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P+2E si accente P+3-4E cu POT=80% si CUT=2,50

L1-subzona locuinte individuale,maxim P+2E situate in zone neprotejate cu POT=30% si CUT=0,70

La sud si est - L1-subzona locuinte individuale,maxim P+2E situate in zone neprotejate cu POT=30% si CUT=0,70

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu este cazul.Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator ci se mobilizeaza terenul studiat.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Terenul se afla amplasat intre 4 strazi ce au urmatoarele gabarite :

- strada Calea Bucuresti- gabarit de 28,15m.;doua benzi de 3.50m+trotuar de 2.50m.+ rigola carosabila pe o latura.

-strada Soarelui- gabarit 4.00m. o banda de 3.00m. fara trotuar

-drum -gabarit de 7.00m-1 banda de 4.00m. fara trotuar

Se propune crearea unui nou acces carosabil pe latura est din strada soarelui si mentinerea acceselor existente din strada situate pe latura vest.Accesul catre noua hala se va face din incinta existenta. Strada situata pe latura vest se propune pentru supralargire la 7.00m. latime fara trotuar.Se vor realiza 5 spatii parcare noi catre latura sud pentru hala depozitare propusa.

Se va realiza trotuar in jurul cladirilor,spatiile libere situate intre caile de acces si cladiri urmand a fi amenajate ca spatiu verde.

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei,fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei in vigoare respectiv HG 525/1996.

Apele pluviale de pe teren sunt preluate si conduse spre bazin decantor ape pluviale. Spatiile ramase libere catre latura nord vor fi plantate cu gazon.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune prin proiect preluarea reglementarilor din PUG in vigoare aferente zonei functionale A1 subzona activitati productive cu factor redus de poluare, depozite si servicii, cu schimbare destinatie din L1 subzona locuinte individuale in A1 pentru zona sudica a proprietatii.

#### INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI/lot:

POT = 50%

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

Regim de inaltime maxim admis: P+1E ( H= 6,00 m la cornisa)

Spatii vezi minim 20% pe lot

-vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

#### Bilant teritorial propus

Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)		Procent	
		EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
1.	Unitati activitati productive, cu factor redus de poluare depozite si servicii	6252,00	2886,30	36,75%	49,13%
2.	Total constructii	<b>9138,30</b>			<b>49,13%</b>
3.	Circulatii carosabil, parcaje pietonal,	5023,90	750,40	29,39%	4,03%
		3673,90	450,40	21,49%	
		1920,00	125,00	7,90%	
		-	175,00	-	0,94%
	Total circulatii	<b>5774,30</b>			<b>31,05%</b>
4.	Spatii verzi Plantatie protectie Tip gazon	416,40	3270,00	2,23	17,58%
			261,80		1,40%
			3008,20		16,18%
	Total spatii verzi	<b>3686,40</b>			<b>19,82%</b>
5.	TOTAL reglementat		<b>18599,00</b>		<b>100,00</b>

Edificabilul propus se va amplasa la :

- N – 0.15m. fata de hala existenta
- S - 15,00m, fata de limita catre drum
- E- 6,00m, fata de limita catre nr. cad. 81060 (11,45m. fata de locuinta )
- V- 17,00m. fata de limita catre drum (24,00m. fata de retea gaz)

Se propune crearea unui nou acces carosabil pe latura est din strada soarelui si mentinerea acceselor existente din strada situate pe latura vest. Accesul catre noua hala se

va face din incinta existenta. Strada situata pe latura vest se propune pentru supralargire la 7.00m. latime fara trotuar. Se vor realiza 5 spatii parcare noi catre latura sud pentru hala depozitare propusa.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va realiza prin extindere retea interna.

#### **Canalizare**

**Apele menajere** ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate prin conducte in fosa septica existenta in cadrul incintei, in zona centrala a proprietatii. Apele pluviale – de pe acoperisuri si terase si apele din spatiile verzi vor fi deversate si preluate in bazine vidanjabile pana la realizarea canalizarii pluviale pe strada. (dupa ce au fost trecute prin separator produse petroliere).

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

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor conform solutie furnizor energie. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate de CEZ Distributie S.A.

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

Cladirile existente sunt racordate la reseaua de gaze naturale. Pe drumul situat pe latura vest se afla o conducta de gaz, partial supraterana, fata de care se va mentine distanta de protectie de 24.00m.

#### **Alimentarea cu caldura**

Nu este necesara incalzirea spatiilor. In cazul in care este necesar se va realiza din surse proprii.

#### **Telecomunicatii**

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la reseaua de telefonie fixa si instalatiile speciale (cablu, internet, etc) in retea de fibra optica.

#### **Gospodaria comuna**

Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata in cadrul proprietatii. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxid de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitare si refacerea peisagistica.

Racordarea la retelele edilitare, epurarea si preepurarea apelor uzate, depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu. Datorita masurilor constructive prevazute, precum si faptului ca vor

exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi realizarea accesului din strada Soarelui si a construcțiilor propuse.

### 4. CONCLUZII

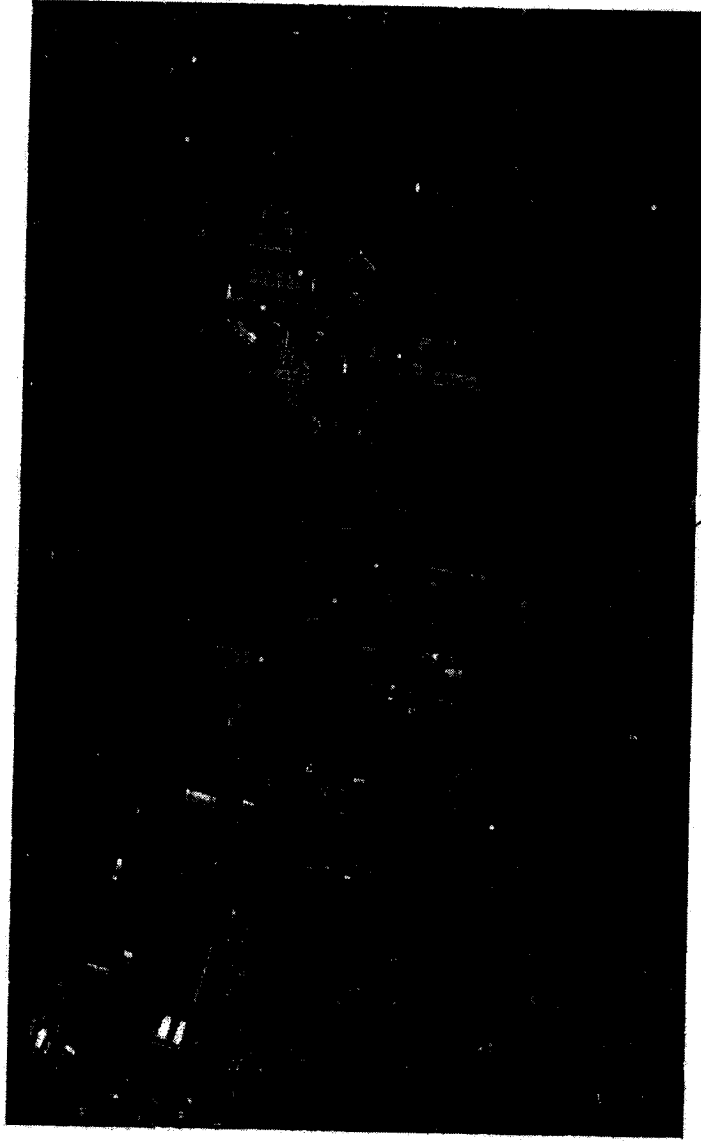
Terenul studiat se afla in intravilanul orasului Stefanesti in vestul satului Valea Mare Podgoria, cu acces din strada Calea Bucuresti, drum si strada Soarelui. Categoria de folosinta -teren curti constructii si agricol. Se propune reglementarea suprafetei de 18599,00mp. cu:

- mentinerea zonei A1 cu POT=50% si CUT = 1,00
- schimbare functiune zona din L1 locuinte in A1 activitati productive cu factor redus de poluare, depozite si servicii cu preluarea reglementarilor din PUG in vigoare, conform aviz oportunitate.
- mentinerea cailor de comunicatie existente Cer  
(cu supralargire drum amplasat pe latura vest la 7,00m.)
- organizarea circulatiei in zona studiata
- echiparea cu utilitati a zonei

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala a zonei situate de-a lungul strazii Soarelui si strada situate pe latura vest. Fiind stimulate dezvoltari similare celor existente consideram ca vor fi consecinte pozitive asupra zonei.

Intocmit,  
Arh. Gabriela Eugenia Assenza





### AMPLASAMENT STUDIAT

JUDEȚUL .....  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI .....  
Anexă la certificatul de urbanism  
nr. .... din .....  
Tehniciștii: .....  
.....



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DE  
GABRIELA EUGENIA ASSENZA  
PITEȘTI, JUDEȚ ARGEȘ  
STRADA NR. VASILE LUCAS VEH 30, B.P. 12.746  
TELEFON: 0744.222.222  
Gabriela - Eugenia  
ASSENZA

PROIECTAT DE: .....  
DESEINAT DE: .....  
SCALA: .....  
nr. 1:500  
DATA: 10/2022

BENEFICIAR:  
SC V.M. Comp SRL  
strada Calea București nr. 114 sat Valea Mare  
Podgoria Oraș Săfâmbra, Județ Argeș  
DENUMIRE PROIECT:  
Extindere hale depozitare pentru și improvizate teren  
DENUMIRE PLANȘA:  
PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PR. Nr. 16  
PLAȘA A1

