



PROIECT DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. din 03.08.2023

Ca urmare a notificării adresate de S.C. VM COMP S.R.L. cu sediul în oras Stefanesti, strada Calea Bucuresti, nr. 114, judetul Arges, privind planul „*Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru schimbare destinatie si reglementare urbanistica in vederea realizarii investitiei – Construire hala depozitare parter, amenajari exterioare in incinta, platforme carosabile, spatii verzi, imprejmuire pe latura est si organizare santier*” propus a se implementa in oras Stefanesti, strada Calea Bucuresti – Valea Mare-Podgoria, nr. 114, judetul Arges, înregistrată la A.P.M. Arges cu nr. 10312/21.04.2023, 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 15.05.2023 si 10.07.2023;
- 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;
- in urma analizarii completarii la documentatia tehnica, inregistrate la A.P.M. Arges cu nr. 15081/28.06.2023;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul „Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru schimbare destinatie si reglementare urbanistica in vederea realizarii investitiei – Construire hala depozitare parter, amenajari exterioare in incinta, platforme carosabile, spatii verzi,

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>

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



împrejmuire pe latura est și organizare santier ” propus a se implementa în oraș Stefanesti, strada Calea Bucuresti – Valea Mare-Podgoria, nr. 114, județul Arges, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

- planul permite dezvoltarea zonei prin valorificarea resurselor naturale și umane existente;
- terenul care va fi studiat și reglementat prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism este format din terenul care a generat P.U.Z., **în suprafața totală Stotală = 18599,00 mp**, format din 2 loturi (S1 = 17092 mp cu nr. cadastral 89869 și S2 = 1507 mp cu nr. cadastral 81061), situat în intravilanul orașului Stefanesti, județul Arges, fiind proprietatea S.C. VM COMP S.R.L., conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1941/03.04.2020 de S.P.N. „Didea Lex” și Contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 4381/06.09.2022 de S.P.N. „Didea Lex”;
- amplasamentul analizat este situat, atât în zona A-zona destinată activităților productive, cât și în zona L-zona destinată locuințelor, conform P.U.G. și R.L.U. aprobate prin H.C.L. Stefanesti nr. 52/18.12.2012;

Potrivit PUG și RLU al orașului Stefanesti, aprobate prin HCL nr.52/2012, zona analizată este situată în intravilan și:

- **Categorie funcțională existentă:** subzona L1 "Subzona locuințe individuale maxim P+2 niveluri situate în zone construite neprotejate".
- **Categorie funcțională propusă:** subzona A1 "Subzona activităților productive cu factor redus de poluare, depozite și servicii".

Astfel se propune reglementarea suprafeței 18599,0 mp cu:

- menținerea zonei **A1** cu POT = 50% și CUT=1,00;
- schimbare funcțiune din **L1**-locuințe în **A1**-activități productive, cu factor redus de poluare, depozite și servicii, cu preluarea reglementărilor din P.U.G.-ul în vigoare;
- menținerea căilor de comunicație existente Ccr (cu supralargire drum amplasat pe latura vest la 7,00 m);
- organizarea circulației în zona studiată;
- echiparea cu utilități a zonei.

- terenul studiat este amplasat în zona vestică a orașului Stefanesti, fiind delimitat de străzi pe 4 laturi, respectiv:
 - N - strada calea Bucuresti (DN7 Bucuresti-Pitesti);
 - E - strada Soarelui, nr. cadastral 81061 și 81060;
 - V - drum acces;
 - S - drum acces;

Conform PUG Stefanesti în vecinătate se află următoarele zone:

- La nord **A1**- subzona activități productive cu factor redus de poluare, depozite și servicii, cu POT=50% și 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.

• folosinta actuala a terenului studiat:

- terenul cu suprafata S1 = 17092 mp, cu nr. cadastral 89869, constituit din: 15430,00 mp - teren curti constructii si 1662,00 mp – teren arabil (C.F. cu nr. cadastral 89869);
- terenul cu suprafata S2 = si 1507,00 mp – teren arabil (C.F. cu nr. cad. 81061).

• prin P.U.Z. si R.L.U. aferent se vor analiza si reglementa urbanistic conditiile pentru schimbarea destinatiei terenului in suprafata totala Stotala = 18599,00 mp, format din 2 loturi (S1 = 17092 mp cu nr. cadastral 89869 si S2 = 1507 mp cu nr. cadastral 81061), in contextul zonei functionale existente, in vederea realizarii investitiei: **„Construire hala depozitare parter, amenajari exterioare in incinta, platforme carosabile, spatii verzi, imprejmuire pe latura est si organizare santier ”**. Se vor stabili reglementari asupra intregului teritoriu studiat, in conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) si art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Solutia urbanistica se va corela cu vecinatatile existente astfel încât sa se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone, iar obiectivele propuse vor asigura zona de protectie sanitara obligatorie fata de *teritoriile protejate*, astfel încât eventualele riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante sa fie minime si sa se încadreze în parametrii stabiliti prin OMS nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

La stabilirea suprafetelor ocupate cu lucrarile aferente dezvoltarii propuse se va tine cont de retele sau obiective existente în zona, care genereaza zone de siguranta/protectie/interdictie de construire. Conform art. 1, lit.d) *teritoriile protejate fata de care trebuie asigurata respectarea distantei minime de protectie includ: „zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social-culturale, de învatamânt si medicale”*.

• terenul se afla amplasat intre 4 strazi ce au urmatoarele gabarite :

- strada Calea Bucuresti - gabarit de 28,15 m; doua benzi de 3, 50 m + trotuar de 2,50 m + rigola carosabila pe o latura;
- strada Soarelui - gabarit 4,00 m, o banda de 3,00 m fara trotuar;
- drum - gabarit de 7,00 m, o banda de 4,00 m 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 7,00 m 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.

- se interzice circulatia autovehiculelor in afara drumurilor trasate pentru functionarea santierului (drumuri de acces, drumuri tehnologice).

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 încadrat în zona de studiu, in suprafata totala Stotala = 18599,00 mp, format din 2 loturi (S1 = 17092 mp cu nr. cadastral 89869 si S2 = 1507 mp cu nr. cadastral 81061), este situat in intravilanul orasului Stefanesti, judetul Arges (conform Certificatului de urbanism nr. 3/05.01.2023, eliberat de primaria orasului Stefanesti);

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 (hala depozitare, cu regim de inaltime parter) se va realiza in afara zonelor de siguranță a retelelor 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.

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 il constituie valorificarea potentialului economic al zonei prin schimbarea zonei functionale existente din L1-locuinte in A1-activitati productive, cu factor redus de poluare, depozite si servicii, cu preluarea reglementarilor din P.U.G.-ul in vigoare, in vederea construirii unei hale de depozitare, cu regim de inaltime Parter;
- din punct de vedere al stabilitatii, terenul se prezinta in conditii bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Parcela respecta prevederile legale privind amplasarea fata de zone de risc (inundatii, alunecari de teren);

b) natura cumulativă a efectelor:

- solutia urbanistica se va corela cu vecinatatile existente, astfel incat sa se asigure o dezvoltare echilibrata a intregii zone.

c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Conform Concluziilor si conditiilor obligatorii din Studiul 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, judetul Arges, nr. 49/08.06.2023, intocmit de Cabinet Medical de Medicina Mediului-Dr. Gurzau E. Eugen Stelian:

„ 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.”

e)mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate – nu este cazul;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

- terenul care va fi studiat si reglementat prin Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism este format din terenul care a generat P.U.Z., **in suprafata totala Stotala = 18599,00 mp**, format din 2 loturi (S1 = 17092 mp cu nr. cadastral 89869 si S2 = 1507 mp cu nr. cadastral 81061), situat in intravilanul orasului Stefanesti, judetul Arges, fiind proprietatea S.C. VM COMP S.R.L., conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1941/03.04.2020 de S.P.N. „Didea Lex” si Contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 4381/06.09.2022 de S.P.N. „Didea Lex”;
- amplasamentul analizat este situat, atat in zona A-zona destinata activitatilor productive, cat si in zona L-zona destinata locuintelor, conform P.U.G. si R.L.U. aprobate prin H.C.L. Stefanesti nr. 52/18.12.2012;
- 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.

• folosinta actuala a terenului studiat:

- terenul cu suprafata S1 = 17092 mp, cu nr. cadastral 89869, constituit din: 15430,00 mp - teren curti constructii si 1662,00 mp – teren arabil (C.F. cu nr. cadastral 89869);
- terenul cu suprafata S2 = si 1507,00 mp – teren arabil (C.F. cu nr. cad. 81061).

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 P.U.Z. si R.L.U. aferent se vor analiza si reglementa urbanistic conditiile pentru schimbarea destinatiei terenului in suprafata totala Stotala = 18599,00 mp, format din 2 loturi (S1 = 17092 mp cu nr. cadastral 89869 si S2 = 1507 mp cu nr. cadastral 81061), in contextul zonei functionale existente, in vederea realizarii investitiei: „**Construire hala depozitare parter, amenajari exterioare in incinta, platforme carosabile, spatii verzi, imprejmuire pe latura est si organizare santier**”. Se vor stabili reglementari asupra intregului teritoriu studiat, in conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) si art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul care va fi studiat si reglementat prin Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism este situat in intravilanul orasului Stefanesti, judetul Arges, fiind proprietatea S.C. VM COMP S.R.L., conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1941/03.04.2020 de S.P.N. „Didea Lex” si Contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 4381/06.09.2022 de S.P.N. „Didea Lex”.

Amplasamentul analizat este situat, atat in zona A-zona destinata activitatilor productive, cat si in zona L-zona destinata locuintelor, conform P.U.G. si R.L.U. aprobate prin H.C.L. Stefanesti nr. 52/18.12.2012. Potrivit PUG si RLU al orasului Stefanesti, aprobate prin HCL nr.52/2012, zona analizata este situata in infavilan si:

- **Categorie functionala existenta:** subzona L1 "Subzona locuinte individuale maxim P+2 niveluri situate in zone construite neprotejate".
- **Categorie functionala propusa:** subzona A1 "Subzona activitatilor productive cu factor redus de poluare, depozite si servicii".

Astfel se propune reglementarea suprafetei 18599,0 mp cu:

- mentinerea zonei **A1** cu POT = 50% SI cut=1,00;
- schimbare functiune din **L1**-locuinte in **A1**-activitati productive, cu factor redus de poluare, depozite si servicii, cu preluarea reglementarilor din P.U.G.-ul in vigoare;
- mentinerea cailor de comunicatie existente Ccr (cu supralargire drum amplasat pe latura vest la 7,00 m);
- organizarea circulatiei in zona studiată;
- echiparea cu utilitati a zonei.

Vecinătățile terenului studiat:

- N - strada calea Bucuresti (DN7 Bucuresti-Pitesti);
- E - strada Soarelui, nr. cadastral 81061 si 81060;
- V - drum acces;
- S - drum acces;

Indici urbanistici maxim propusi

- 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

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

Edificabilul propus se va amplasa la:

- N – 0,15 m fata de hala existenta
- S - 15,00 m, fata de limita catre drum
- E- 6,00 m fata de limita catre nr. cad. 81060
- V- 17,00 m fata de limita catre drum (24,00 m 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 7,00 m latime fara trotuar. Se vor realiza 5 spatii parcare noi catre latura sud pentru hala depozitare propusa.

Conform Certificatului de urbanism nr. 3/05.01.2023, eliberat de primaria orasului Stefanesti, judetul Arges:

✓ Regimuleconomic:

➤ Utilizari admise:

A1- Functiuni admise ale zonei sunt:

- activitati industriale productive nepoluante de servicii, IMM desfasurate în constructii industriale mici si mijlocii, distributia depozitarea bunurilor materialelor produse,

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare în suprafața maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor materialelor, activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- anexe tehnico - sociale administrative;
- accese pietonale 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 depozitarea bunurilor materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure 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 care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ școlar gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general 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 CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

➤ **Utilizări admise L1 + L2 + L3**

- locuințe individuale 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 servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie; creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete animale mari;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de întretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice lucrari de extindere la cladirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara încaperi sanitare în cladire.

✓ **Regimul tehnic**

Imobilul este amplasat în subzona A1 - Subzona activitatilor productive cu factor redus de poluare, depozite si servicii; P.O.T.max.= 50% sau conform PUZ – C.U.T maxim=1,0 sau conform PUZ, cât în subzona L1 - Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate in zone construite neprotejate; P.O.T.max.= 35% (S teren < 500 mp), P.O.T.max.= 30% (S teren= 500 - 1000 mp), P.O.T.max.= 20 % (S teren 1001 - 3000 mp), C.U.T maxim = 0,7.

Subzona A1

➤ **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 3000 mp si un front minim la strada de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive;
- dimensiunile se pastreaza în cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

➤ **Amplasarea cladirilor fata de aliniament A1 + A2**

- retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare se vor preciza prin P.U.Z., dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în cazul unor interventii în cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii PUD.

➤ **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor A1+ A2**

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezinta incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- în toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 metri;

- în toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei, la o distanta egala cu jumatate din înaltime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decât A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din înaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri fata de limitele laterale posterioare ale parcelelor.

➤ **Circulatii accese A1 + A2**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta având o latime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice grele;
- accesul în drumul national va fi cel din avizul conform al administratorului drumului;
- portile de intrare în incinta vor fi retrase cu 6 m, pentru a evita stationarea vehiculelor de transport pe drumul public.

➤ **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si în timpul functionarii cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spatii de circulatie, încarcare si întoarcere;
- în spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia înconjurarii acestora cu un gard viu având înaltimea de minimum 1,20 m.

➤ **Înaltimea maxima admisa a cladirilor A1 + A2**

- se vor respecta înaltimi maxime ale cladirilor de 6,0 metri;
- înaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înaltimea se subordonează normelor specifice.

➤ **Conditii de echipare edilitara A1+ A2**

- toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate inclusiv a apelor care provin din întreținerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Subzona L1

➤ **Caracteristici ale parcelelor L1**

- se considera construibile parcelele care au suprafata de min. 250 mp 12 m front la strada.

➤ **Amplasarea cladirilor fata de aliniament L1 + L2**

- cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica străzii respective;
- retras fata de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizarilor existente cu parcele care îndeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5 m si santuri de 1,5 m;

➤ **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor L1 + L2**

În principal, la autorizarea constructiilor se va urmări:

- în cazul în care exista o constructie în limita de proprietate, pe parcela învecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;
- când constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește; în cazul în care panta acoperisului indica scurgerea apelor spre una din limitele de proprietate, constructia se va amplasa la min. 1,00 m (pentru H = Parter) sau 1,5 m (pentru H min. = P+1E) față de acea limita;
- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanta fata de împrejmuirea vecina, distante care sa respecte normele de igiena si cele P.S.I.;
- amplasarea constructiilor în zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- cladirile cuplate, se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri;
- în cazul în care parcela se învecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii având fatade cu ferestre, cladirea se va realiza în regim izolat;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform codului civil; retragere fata de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 metri nu mai mult de 40 m fata de aliniament.

➤ **Circulatii si accese L1+ L2 +L3**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;

➤ **Stationarea autovehiculelor**

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

➤ **Înaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- L1 înaltimea la cornisa a cladirilor va fi de P+1 (7,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafata de maxim 60% din aria construita;
- L1 + L2 + L3 - se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Echiparea tehnico- edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apă se va realiza prin extindere retea interna.

Evacuarea apelor uzate menajere

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 bazin vidanjabil pana la realizarea canalizarii pluviale pe strada (dupa ce au fost trecute prin separator produse petroliere).

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă pe drumul national.

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor, conform solutiei data de furnizorul de energie.

Alimentare cu gaze naturale

Cladirile existente sunt racordate la rețeaua 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 24,00 m.

Alimentare cu energie termica

Nu este cazul.

Telecomunicatii

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

• **Gestiunea deșeurilor**

Deseurile si resturile menajere, precum si cele rezultate din activitatea ce se va desfasura pe amplasamentul analizat se vor colecta selectiv in recipiente si vor fi stocate pe o platforma special amenajata. Colectarea deșeurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate.

Documentatia contine:

- Notificare intocmita de S.C. VM COMP S.R.L.
- Prima versiune a planului intocmita de arh. Gabriela Eugenia Assenza.
- Regulament Local de Urbanism intocmit de arh. Gabriela Eugenia Assenza.
- Certificat de urbanism nr. 3/05.01.2023 eliberat de primaria orasului Stefanesti.
- Aviz de oportunitate nr. 24945/16.03.2023 eliberat de primaria orasului Stefanesti.
- Act de Alipire autentificat sub nr. 1941/03.04.2020 de S.P.N. „Didea Lex”.
- Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 4381/06.09.2022 de S.P.N. „Didea Lex”.
- Cerificat de inregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comertului, C.U.I.RO197566.
- Carte funciara nr. 89869 Stefanesti, eliberat de OCPI Arges.
- Adresa nr. 423713/04.05.2023, emisa de I.S.U. „Cpt. Puica Nicolae” al judetului Arges.
- Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 168/20.06.2023, emisa de D.S.P. Arges.
- 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, judetul Arges, nr. 49/08.06.2023, intocmit de Cabinet Medical de Medicina Mediului-Dr. Gurzau E. Eugen Stelian.

- Aviz favorabil PUZ, nr. 29476-318.677.304/28.04.2023, emis de Distrigaz Sud Retele S.R.L.
- Aviz CTE nr. 9850/03.05.2023, emis de S.C. Distributie Energie Oltenia S.A.
- Aviz operator nr. 30671/05.05.2023, emis de S.C. Apa Canal 2000 S.A.
- Aviz nr. 272/21.04.2023, emis de S.C. Salubris S.A.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Plan urbanistic zonal.
- Plan de incadrare in PUG.
- Plan de situatie.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. – lui.
- Respectarea tuturor avizelor/actelor de reglementare emise de alte autoritati.
- Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare – OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Accesul si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu.
- Circulatiile pietonale vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati.
- La stabilirea suprafetelor ocupate cu lucrarile aferente dezvoltarii propuse se va tine cont de retele sau obiective existente in zona, care genereaza zone de siguranta / protectie / interdictie de construire.
- Se va reglementa obligatoriu dotarea cu retele de echipare tehnico-edilitara dimensionate in conformitate cu necesitatile de consum ale viitoarei dezvoltari.
- Se vor respecta normele de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populatiei.
- **Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie – minim 20% din suprafata totala a terenului.**
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzatoare fiecărei etape a planului de investitii.

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 „Curierul zilei” in data de 21.04.2023 si 24.04.2023, 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;
- anuntul public privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat pe pagini de internet a APM Arges in data de 03.08.2023;

Decizie etapa de incadrare nr. din2023

13

Titular proiect: S.C. VM COMP S.R.L.

Amplasament: oras Stefanesti, strada Calea Bucuresti – Valea Mare-Podgoria, nr. 114, judetul Arges

- anuntul privind luarea deciziei etapei de incadrare afisat la sediul primariei orasului **Stefanesti – nr. inregistrare2023** si publicat in ziarul „.....”, in data de2023.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta Decizie conține 14 (paisprezece) pagini și a fost eliberată în 3 (trei) exemplare.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Cristiana Elena SURDU**

**Șef serviciu,
Avize, acorduri, autorizatii
ecolog Georgeta - Denisa MARIA**

**Intocmit,
ing. Ecaterina COSTACHE**