

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (proiect)
Nr.2631/21.03.2024

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. NICODEM S.R.L.**, din mun. Slatina, str. Plevnei, nr. 1N, jud. Olt, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 2631/07.03.2024, în baza:

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în sub ordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

A.P.M. Olt decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din **21.03.2024** că **PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru ” DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE ”** din str. Tunari, Nr.197, Nr. Cad. 58436, Municipiul Slatina, Jud. Olt, **nu necesită evaluare de mediu și nici evaluare adecvată urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu**, cu următoarele condiții:

- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va solicita la autoritatea de mediu competentă emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

Motivele care au stat la baza deciziei:

- ◆ În conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, planul se încadrează la art. 5 alin. (3), lit. c.
- ◆ În conformitate cu prevederile art. 11 din H.G. nr. 1076/2004 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonelor din vecinătatea amplasamentului studiat.
- ◆ Se propune utilizarea terenului ce aparține UTR M1b pentru executarea lucrărilor de DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE.

Terenul intravilan in suprafata de 1093 mp (nr.cad.58436), situat in municipiul Slatina, apartine S.C. NICODEM S.R.L., reprezentata prin dl. NICUSOR CHIRITA, conform contractului de vanzare-cumparare nr.417/15.06.2021.

Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE pentru terenul amplasat in municipiul Slatina, str. Tunari, nr.197, nr.cad.58436, jud. Olt, este de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea funcțiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor și utilitatilor. Investitia este oportuna prin: prin completarea necesarului de locuinte și spatii servicii (birouri) din zona; investitia este oportuna din prisma incadrării propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare, prin mobilarea amplasamentului cu un imobil ce se va realiza cu materiale moderne și asigurand un grad ridicat de confort, generare de impozite și taxe catre bugetul local și national.

TABEL COORDONATE STEREO 70, NR.CAD.58436 SLATINA

Nr.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
Pct.	Y [m]	X [m]	

41	450943.8707	325731.4655	31.811
42	450974.6820	325739.3760	9.550
43	450977.0460	325730.1230	24.475
44	450983.3514	325706.4740	10.007
45	450973.9218	325703.1229	21.333
46	450953.1878	325698.1032	34.639
S=1093.181mp P=131.815			

Elemente ale cadrului natural:

- suprafata totala teren 1093 mp
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt, zona centrala a municipiului Slatina
- teren plat, fara pante accentuate
- pe teren nu exista vegetatie forestiera (arbori) si nici spatii verzi amenajate
- categoria de folosinta: curti constructii (intravilan)
- forma de relief dominanta este campia (lunca raului Olt).

Circulatia:

Accesul auto si pietonal pe terenul cu nr.cad. 58436 se realizeaza din calea de acces de pe latura Nordica - str.Tunari (necadastrata) si de pe latura Vestica - cale de acces (necadastrata). Drumul de acces de pe latura de nord se intersecteaza la vest cu str. Tunari și are o lungime de aproximativ 100 m. El este un drum înfundat. Are o lățime medie de 6,5m (cel mai puțin 6,35m) iar carosabilul este profund deteriorat și este din asfalt. Nu are amenajate trotuare.

Drumul de acces de la latura de vest are un carosabil variabil de la 3,5 la 6m și deservește o parcare din spatele blocurilor P+4E existente. La sud acesta debușează în str. Tunari. Are carosabilul din asfalt și se prezintă în condiții bune. Nu sunt amenajate trotuare.

Ocuparea terenurilor:

In prezent, terenul care a generat P.U.Z. nu este liber de constructii, si este imprejmuit. Pe teren exista amplasata 1 constructie parter: C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune hala de productie:

S teren = 1093.00 mp (nr.cad. 58436)

S construita constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

S desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

POT existent = 34.03 %

CUT existent = 0.34

Echiparea edilitara:

Proprietatea cu nr.cad.58436 (terenul si constructia existenta) care a generat PUZ, in prezent este bransata la toate utilitatile publice (apa potabila, canalizare, gaze naturale, electricitate, telecomunicatii). Eventualele solutii de rebransare si traseele retelelor edilitare se vor stabili la faza urmatoare, de obtinere a autorizatiei de construire. In zona studiata exista retele subterane/supraterane ale tuturor utilitatilor urbane.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Configurata pe tendinta reala de dezvoltare a municipiului Slatina, sustinuta de existenta conditiilor optime de cadru natural, investitia propusa va realiza ocuparea unei zone libere care va capata o noua valoare urbana din punct de vedere economic si a gradului de utilizare a zonei. P.U.Z.-ul propriu-zis si R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de fata, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei si incadrarea in prevederile P.U.G. si R.L.U. ale municipiului Slatina. Prin aprobarea P.U.Z. si R.L.U. se va stabili modul in care se vor schimba parametrii urbanistici si motivele care genereaza amplasarea de constructii noi.

Odata aprobat P.U.Z. si R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminata pentru realizarea de constructii cu functiunea de locuinte si functiuni complementare (servicii, comert) pana la preluarea acestora in P.U.G.

Prevederi ale PUG:

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 1093.00 mp apartine zonei cu functiuni mixte M, Subzona mixta in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei

construite protejate corespunzătoare unui tesut constituit aferent locuințelor colective; zona A de impozitare; POT max 60%; CUT max 3.

Folosința actuală a terenului în suprafața de 1093 mp (nr.cad.58436): curți-construcții; zona funcțională conform PUG și RLU: UTR-M1b. Utilizări admise conform PUG și RLU al municipiului Slatina:

- UTR - M1b: servicii profesionale, servicii sociale și comunitare; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; lacasuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale acoperite; spații plantate-scurturi; locuințe colective

Valorificarea cadrului natural:

Nu sunt elemente de cadru natural deosebite care să condiționeze modul de organizare a fondului construit propus.

Modernizarea circulației:

Accesul auto și pietonal pe terenul cu nr.cad. 58436 se realizează din calea de acces de pe latura Nordică - str.Tunari (necadastrată) și de pe latura Vestică - cale de acces (necadastrată). Drumul de acces de pe latura de nord se intersectează la vest cu str. Tunari și are o lungime de aproximativ 100 m. El este un drum înfundat. Are o lățime medie de 6,5m (cel mai puțin 6,35m) iar carosabilul este profund deteriorat și este din asfalt. Nu are amenajate trotuare.

Drumul de acces de la latura de vest are un carosabil variabil de la 3,5 la 6m și deservește o parcare improvizată din spatele blocurilor P+4E existente. La sud acesta debrușează în str. Tunari. Are carosabilul din asfalt și se prezintă în condiții bune. Nu sunt amenajate trotuare. Principalele disfuncționalități constatate sunt:

- carosabil din asfalt, profund degradat pe drumul de acces de pe latura de nord a terenului;
- lipsă trotuare.
- drum de acces pe latura nordică (str.Tunari) înfundat
- autovehicule staționate pe carosabil pe drumurile de acces.
- autovehicule staționate pe carosabil pe str. Tunari și pe trotuare.

Pentru remedierea disfuncțiilor constatate se recomandă următoarele măsuri:

- modernizarea drum de acces de pe latura de nord a terenului și amenajare trotuar de min. 1,5m lățime pe o parte a drumului. Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.160/2016, în planșa de reglementări, această stradă este propusă a fi conectată cu str.Silozului (zona blocuri ANL), strada ce debrușează în str. Cireasov; în acest context, autoritatea locală, poate demara modernizarea străzii (infrastructura utilități apă-canal, structura stradă și trotuare, iluminat public, exproprieri-dacă este cazul), cu legătura cu str. Silozului (în varianta de dublu sens și trotuar pietonal pe o parte, sau varianta sens unic și trotuare pietonale pe ambele părți)
- montarea de indicatoare Staționarea interzisă pe str. Tunari și pe drumul de pe latura de nord a terenului.
- intrarea și ieșirea din incintă va fi semnalizată

Circulații și accese

- terenul are asigurat acces auto și acces pietonal din circulația auto și pietonală existentă (str. Tunari necadastrată, situate pe latura nordică) - nu se modifică
- str. Tunari necadastrată, situată pe latura nordică este stradă cu lățime medie de profil de 6.50 m (cel mai puțin 6,35m) iar carosabilul este profund deteriorat și este din asfalt; nu are amenajate trotuare; având în vedere că este stradă înfundată, circulația auto se desfășoară în sistem dublu sens
- se propune amenajarea a două accese auto din latura de nord a terenului; un acces va fi de tip intrare și celălalt de tip ieșire.
- aceste accese au o lățime propusă de 3,65m din drumul de acces de pe latura de nord a terenului fără racord la drumul public
- în interiorul terenului se propune o circulație cu sens unic și 16 de locuri de parcare amenajate la sol; amenajarea accesului și a parcarii este cu titlu informativ, ea putând să fie actualizată și îmbunătățită la faza de autorizare de construire.
- accesul autospecialelor/ intervenției în caz de incendiu este posibil pe minim 2 laturi (fatade)

ale imobilului propus; accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulatie / etc si trebuie pastrate libere in permanenta.

Stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul amplasamentului, deci în afara circulațiilor publice
- conform funcțiunilor construcției propuse, coroborat cu numărul de utilizatori, vor fi amenajate 16 de locuri de parcare pentru autoturisme (rezidenți și vizitatori); s-a considerat un număr de 12 locuri de parcare pentru maximul propus de 24 de apartamente propuse (locuințe) situate la etajele 1-4; s-a considerat un număr de 2 locuri de parcare pentru spațiile de servicii din parter (maxim 3 birouri, suprafața utilă cca 350 mp, maxim 15 angajați total); s-a considerat un număr de 2 locuri de parcare aferent invitaților
- este interzisă gararea autovehiculelor mai mari de 3,5 tone
- având în vedere conformarea imobilului propus, și coroborat și cu asigurarea suprafețelor de spații verzi permeabile, alei pietonale și platforme auto de acces, parcajele se vor propune în incintă, la sol, pe suprafețe betonate/asfaltate sau pe dale înierbate, marcate
- proprietatea poate fi dotată cu stație de încărcare pentru autovehicule electrice, pentru vehiculele rezidenților.

Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan în suprafața de 1093.00 mp aparține zonei cu funcțiuni mixte M, Subzona mixtă în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit, UTR - M1b, zona cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor colective; POT max 60%; CUT max 3.

Propunerile PUZ (CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPAȚII SERVICII (BIROURI) REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E, REFACERE PARȚIALĂ ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE) constau în menținerea destinației terenului ce face obiectul PUZ în UTR - M1b, zona cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor colective

Utilizarea funcțională pentru UTR M1b:

a) Utilizări admise: sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale, servicii sociale și comunitare
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc
- lacasuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști
- comerț cu amănuntul
- activități manufacturiere
- depozitare mic-gros
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol și multietajate
- spații libere pietonale acoperite
- spații plantate-scururi
- locuințe colective

b) Utilizări admise cu condiționari:

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC - la nivel de parcelă
- se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor să continue la parter funcțiuni de interes public cu acces direct
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediată vecinătate

Adresa Str. Ion Morosanu, nr.3, Slatina, Jud.Olt, Cod 230081

Tel.: +40249439166; +4034940120; +40746248752; Fax. +4024943966;

e-mail: : office@apmot.anpm.ro ; website: <http://apmot.anpm.ro>

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

c) Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- depozitare en-gros
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini
- curatatorii chimice
- depozitari de material re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice

Descrierea functionala

DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA

Din surse proprii ale proprietarului, prin proiect se propune desfiintarea in totalitate a constructiei parter existenta. Pe terenul cu nr.cad.58436 este amplasata o constructie parter:

- C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune initiala hala de productie (in prezent fara functiune), construita in anul 1930
- S construita constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp
- S desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

Factorii pentru care beneficiarul dorește desființarea în întregime a construcției parter existenta sunt următorii:

- starea de degradare atât a elementelor structurale cât și a celor nestructurale datorate duratei mari de viață, a materialelor de construcție folosite, a intemperiiilor și solicitărilor seismice
- dispunerea și funcțiunea spațiilor interioare ale construcțiilor sunt învechite și demodate și nu satisfac cerințele beneficiarului
- eliberarea terenului în vederea construirii unor investitii noi, durabile, realizate cu materiale moderne, cu grad ridicat de confort

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII SERVICII (birouri) LA PARTER RH=MAX. P+4E

Din surse proprii ale proprietarului prin proiect se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime maxim P+4E cu 1-2 tronsoane (scari) cu urmatoarele functiuni:

- parter: 1-2 accese principale pentru etajele cu apartamente (1-4), cu zona windfang, cutii postale, zona contorizari, hol de distributie cu scara, 2-3 spatii de servicii (birouri)
- etaj 1-4: 1-2 holuri de distributie cu scari si lifturi, 4-6 apartamente pe fiecare nivel
- se prevad cabine de acces pe terasa imobilului din casele de scara

Toate spațiile interioare ale apartamentelor vor fi decomandate, bucătăria și camera de zi sunt în relație directă cu un balcon/loggie; compartimentarea interioară dintre bucătărie și camera de zi este de tip ușor, nestructurală; se vor prevedea balcoane și loggii la fiecare apartament de la etaje; se propun un maxim de 24 de apartamente, cu 1, 2, 3 camere locuibile, dispuse pe toate nivelele, cu spații interioare și suprafețe conform Anexei nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicata. Imobilul va fi dotat cu scari si lifturi pentru circulatie verticala. Diferența de cotă între 2 nivele supraterane va fi de min. 2,75 m și max. 3,00 m, corespunzând o scară între cele două nivele cu 16-18 trepte. Scările dintre nivelele diferite vor fi executate din beton armat. Înălțimea liberă finită între pardoseală și plafon la spațiile interioare supraterane va fi minim 2,60 m. Avand in vederea functiunea propusa a parterului (servicii), inaltimea libera a acestuia va fi maxim 4.00 m. Suprafetele, caracteristicile si coeficientii urbanistici propusi se regasesc la bilantul teritorial propus. De asemenea, se vor propune amenajari exterioare care vor consta in: amenajare spatii verzi permeabile, amenajari alei pietonale si auto, parcaje auto, refacerea imprejmuirii

Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

Terenul se afla amplasat in in zona centrala a municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei strazilor b-dul A.I.Cuza - str. Tunari - str.Prelungirea Tunari.

Descrierea terenului si a constructiilor existente:

Terenul are forma regulata (dreptunghi). Terenul este plan, fara denivelari. Pe teren nu se regaseste vegetatie inalta (arbori), fara spatii verzi amenajate. Terenul este imprejmuit cu gard din zidarie dein caramida cu stalpi din beton. Terenul nu este liber de constructii, pe teren fiind amplasate 1 constructie parter: C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune hala de productie

Accesul auto si pietonal pe terenul cu nr.cad. 58436 se realizeaza din calea de acces de pe latura Nordica - str.Tunari (necadastrata) si de pe latura Vestica - cale de acces (necadastrata) Se mentin caracteristicile tesutului urban constituit.

Nu se propune modificarea formei, suprafetei sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective

- la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12 m pe strazile de categoria I- a si a II-a si de 6m pe strazile de categoria a III-a;

- in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament, se va respecta o retragere d e minim 5,00 m

Prin prezenta documentatie de urbanism, edificabilul propus se va retrage aliniamentul cu strada necadastrata de pe latura nordica (str. Tunari) cu 4.00 m; la nivelul parterului se va respecta o retragere fata de aliniament de 5,00 m

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Prin prezenta documentatie de urbanism, se propun urmatoarele retrageri ale edificabilului constructiei propuse:

- Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala dreapta (latura vest) ale edificabilului propus = min 6.70m
- Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala stanga (latura est) ale edificabilului propus = min 4.50m
- Retragere propusa fata de limita de proprietate posterioara (latura sud) ale edificabilului propus = min 10.10m

Inaltimea maxima a constructiilor si regimul de inaltime maxim (H max / RH max)

H max imobil P+4E = max. 15.50 m la cornisa

Regim maxim de inaltime propus RH MAX = PARTER + 4 ETAJE

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = max. 45%

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 1093.00 mp apartine zonei cu functiuni mixte M, Subzona mixta in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT max 60%. Nu se propune marirea POT maxim fata de PUG Slatina aflat in vigoare.

Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.) = max. 2

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 1093.00 mp apartine zonei cu functiuni mixte M, Subzona mixta in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; CUT max 3. Nu se propune marirea CUT maxim fata de PUG Slatina aflat in vigoare.

Dezvoltarea echiparii edilitare:

In acest moment proprietatea (imobilul existent C1 propus spre desfiintare) este bransata la energie electrica, gaze naturale, apa potabila si canalizare. Solutia de bransare si traseele retelelor edilitare din interiorul terenului sunt orientative, conform propunerilor proiectului (desfiintate imobil parter C1, construire imobil P+4E), a breviarelor de calcul si avizelor furnizorilor de utilitati. Eventualele solutii de rebransare si traseele retelelor edilitare se vor stabili la faza urmatoare, de obtinere a autorizatiei de construire.

- toate bransamentele de utilitati la cladirea propusa se vor realiza subteran, pe cheltuiala proprie a beneficiarului, din retelele de incinta/stradale existente, sau daca rezulta din breviarele de calcul ulterioare, prin bransamente noi la utilitatile stradale si existente in zona - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficient pentru bransamente de noi consumatori

- pe invelitarea tip terasa ale constructiei propuse se intentioneaza montajul de panouri pentru

producerea de energie electrica si termica;

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine.
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi/incinta/cladire propusa
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- in zona studiata exista retele subterane/supraterane ale tuturor utilitatilor urbane
- evacuarea deseurilor se va face catre spatiile amenajate ale operatorului de salubritate local, sau daca este cazul, se va amenaja in incinta zona de europubele pentru deseuri - menajere si reciclabile

Obiective de utilitate publica:

Tipul de proprietate a terenurilor

Amplasamentul care a generat P.U.Z. este teren proprietate privata a beneficiarului - persoana juridica.

Circulatia terenurilor :

- teren intravilan, constructibil, aflat in proprietate privata
- terenul este liber de sarcini, si astfel se poate transmite prin contracte juridice/notariale catre alt proprietar cu sau fara conditii, cu sau fara constructii, etc
- in cel mai defavorabil scenariu pentru beneficiar, terenul/imobilul se poate expropria de catre statul roman/ autoritatea locala pentru utilitate publica, dar, nu au fost si nu exista studii sau perspective in acest sens

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

S teren = 1093.00 mp (nr.cad. 58436)

S construita -desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp POT

existent = 34.03 %

CUT existent = 0.34

Se propune desfiintarea constructiei existente C1 pentru eliberarea terenului si realizarea imobilului propus (imobil RH max.P+4E)

S construita propusa imobil P+4E = max. 410.00 mp

S desfasurata propusa imobil P+4E = max. 2050 mp

Regim maxim de inaltime propus RH MAX = PARTER + 4 ETAJE H max imobil P+4E = max. 15.50 m la cornisa

POT propus = max. 45 % (conf.PUG POT max=60%)

CUT propus = max. 2 (conf.PUG CUT max=3)

S spatiu verde = min.164 mp (15% din S teren); permeabile, amenajate pe sol, dale inierbate, in terase verzi

Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG): in incinta (16 locuri de parcare la sol)

Se propune refacerea partiala a imprejurimii.

Funcțiuni propuse:

- parter (cca 350 mp utili): spatii servicii (birouri) - max. 3 birouri; maxim 30 salariati in total
- etaje 1-4: apartamente cu 1,2 3 camere; in total max.24 apartamente

Categoria de importanta C

Clasa de importanta III Risc MIC de incendiu

Gradul II de rezistenta la foc

Propunerile PUZ constau in:

- Mentinerea destinatiei terenului ce face obiectul PUZ in UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective
- Regim maxim de inaltime propus = P+4E
- Inaltime maxima imobil propus = 15.50 m la cornisa
- POT maxim propus = 45%
- CUT maxim propus = 2
- Retragere fata de aliniament - (latura nordica) ale edificabilului propus = 4.00m (la nivelul parterului se va respecta o retragere de minim 5.00m)
- Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala dreapta (latura vest) ale edificabilului propus = min 6.70m
- Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala stanga (latura est) ale edificabilului propus = min 4.50m

- Retragere propusa fata de limita de proprietate posterioara (latura sud) ale edificabilului propus = min 10.10m

- ◆ Vor fi solicitate avizele de specialitate din partea deținătorilor de utilități, specificați în Certificatul de Urbanism. Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ- ului avizat și aprobat):
 - realizarea documentației de investiție pentru obiectivul prezentat;
 - autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
 - respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.
- ◆ Planul propus nu se va implementa în interiorul unor arii naturale protejate de interes comunitar.
- ◆ În urma anunțurilor publice privind depunerea primei versiuni a planului nu s-au înregistrat la A.P.M. Olt comentarii/observații și sugestii din partea publicului.
- ◆ Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Olt în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia.
- ◆ **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu - A.P.M. Olt a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:**
 - Anunțuri publicate în ziarul **Eveniment de Olt**, în data de **26.02.2024** și în data de **29.02.2024**, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
 - Prima variantă a planului a fost afișată pe pagina de internet a A.P.M. Olt;
 - Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public, pe toată durata derulării procedurii, la sediul A.P.M. Olt;
- ◆ **Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului.**
- ◆ **Prezentul act este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acestuia.**
- ◆ **Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Gheorghe NEACSA**

**Întocmit,
Ionel TOLOS**

**ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Elena ZULUFOIU**