

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (proiect)
Nr. 2997/20.04.2022

Ca urmare a notificării adresate de **OPRESCU DANIEL CONSTANTIN, OPRESCU ADINA RALUCA**, cu sediul în Arad, str. Constitutiei, nr. 35, ap. 2, județul Arad, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 2997/30.03.2022, 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 subordinea 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 **20.04.2022** că planul "**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME**" în Piatra Olt, str. Stadionului, nr. 2, județul 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.
- Lucrarile propuse privesc amenajarea de noi investitii – *SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME*. Se dorește realizarea unui magazin alimentar într-o incinta noua, precum si a functiunilor adiacente alimentatiei publice pe terenurile studiate, avand regim mic de inaltime. Se vor asigura, in faza de autorizatie de construire, proiecte pe specialitati (arhitectura, rezistenta, instalatii, retelele tehnico-edilitare din zona).

Se dorește dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse pentru asigurarea unei bune functionalitati a zonei. Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării,

s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale vecine terenului studiat – terenuri intravilane.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activitatilor permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

Planul vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta – curti constructii si arabil. Suprafata totala a terenului studiat care a generat P.U.Z. este de 1.819,00 mp;

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt, face parte din zona cu functiuni mixte, conform analizei efectuate pe teren. Zona este constituita din diferite functiuni publice

si de interes general mixate cu locuinte, dispuse si caracteristice zonei centrale ale orasului. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: magazin alimentar, servicii, parcaje, platforme betonate, alimentatie publica etc.

Se propune pastrarea specificului functional al zonei analizate, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

Pe parcela studiata nu exista constructii supraterana. Toata suprafata studiata apartine intravilanului orasului Piatra Olt. In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter mixt - servicii si institutii publice (predominante), locuinte, spatii verzi, circulatii si parcaje.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de constructibilitate a unei subzone functionale noi IS 5a = ZONA INSTITUTII SI SERVICII – SUBZONA SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT.

Se propune reconversia functionala din LM1(zone de locuit) in IS5, respectiv crearea subzonei IS 5a (zona de institutii publice si servicii si comert), pastrarea specificului functional al zonei, stabilirea indicatorilor urbanistici in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate. Terenul studiat nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Amplasamentul situat în intravilanul orasului Piatra Olt nu face obiectul unor reglementări sau restrictii speciale care să fi fost stabilite prin P.U.G..

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara.

EVOLUTIA ZONEI.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla atat in intravilanul orasului Piatra Olt, oras localizat in zona vestica a judetului Olt, apropiat de centrul judetului, respectiv orasul Piatra Olt, Strada Stadionului, nr. 2, T9, P286, P287.

CIRCULATIA.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului – str. Stadionului pe latura de vest a terenului si alea Lamaitei pe laturile de sud si est, de interes local aflate la limita lotului studiat, acesta fiind un teren de colt. Accesul la teren se face direct din strazile mentionate mai sus, fara a afecta circulatia pe alte artere de circulatie.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

OCUPAREA TERENURILOR.

- Zona mixta – diferite functiuni publice si de interes local, mixate cu locuinte, dispuse de-a lungul strazii Stadionului;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.
- Functiunile propuse in zona nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.
- Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:
- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial comercial;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere judetene și comunale care vor asigura accesul la investitia propusa si la celelalte functiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

ECHIPARE EDILITARA.

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.;
- Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi asigurate prin racordarea la rețelele publice existente în vecinătatea terenului studiat;
- Până la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi înlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrică).
- În zona se va propune și extindere rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

PREVEDERI ALE PUG APROBAT.

În zonele centrale cu funcțiuni mixte, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 60,00% (conform analizei de teren efectuate).

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de zonă mixtă – servicii diverse, alimentație publică, locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Funcțiunile complementare: comercializare produse proprii, spații de depozitare, spații tehnico-administrative, construcții anexe.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă multe loturi cu funcțiuni de locuire, mixate cu diverse funcțiuni publice și de interes general. Funcțiunea propusă (spațiu comercial și spații și amenajări conexe) se va armoniza cu funcțiunile existente în zonă și nu va intra în conflict cu acestea. Noua investiție este încadrată în zona LM1 (zonă de locuit) și se propune reconversia funcțională în IS5, respectiv crearea subzonei IS 5a (zonă de instituii publice și servicii și comerț), conform propunerilor P.U.Z. Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere. Suprafața studiată are o arie de 1.819,00 mp și aparține intravilanului orașului Piatra Olt – categoria „curți construcții și arabil”, conform cartii funciare nr. 50024/2022.

Pentru proprietățile situate în interiorul zonei studiate se propune respectarea următorilor indicatori:

P.O.T. maxim admis – 40,00 %

C.U.T. maxim admis – 1,6

BILANT TERITORIAL:

S teren = 1.819,00 mp

Sc existent = 00,00 mp

Sd existent = 00,00 mp

P.O.T. existent = 00,00 % (POT maxim LM1 – 45%)

C.U.T. existent = 00 (CUT maxim LM1 – 1,6)

Sc propus = 472,75 mp

Sd propus = 472,75 mp

P.O.T. propus = 26,00 % (POT maxim IS5a – 40%)

C.U.T. propus = 0,26 (CUT maxim IS5a – 1,6)

Se propune păstrarea și respectarea unui regim de înălțime specific zonei, rezumat la înălțimi de maxim S+P+2E.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale prin racordare la cele din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua localității Piatra Olt.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

PROTECȚIA MEDIULUI.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

Datorită diferențelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții,

corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

Suprafața de zonă verde aferentă investiției, conform HOT nr. 525/1996, actualizată:

- construcțiile de servicii și producție vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate minim 2 mp/locuitor.
- construcțiile de servicii și producție vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în procent de 2-5% din suprafața totală a terenului.
- construcțiile cu destinație de servicii și producție vor fi prevăzute cu spații verzi și aliniamente cu rol de protecție nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Documentația asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

• Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și evacuarea acestora cu participarea contractuală a serviciului de salubritate.

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 **29.03.2022** și în data de **01.04.2022** 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,
Dorel ȘTEOMLEGA**

**ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Ionel TOLOS**

**Întocmit,
Elena ZULUFOIU**



Tel : 0249/439166; 0746248742; 0349/401720; Fax : 0249/423670; e-mail : office@apmot.anpm.ro

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