

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE(proiect)
Nr. 4228/30.04.2024

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. DEZVOLTARE LOGISTIC OLTENIA S.R.L.**, din mun. Slatina, str. Orhideelor, nr. 19, parter, jud. Olt, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 4228/11.04.2024, 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 **29.04.2024** că **PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru ” CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME ”** din comuna Oboga, pe strada Principala nr. FN, nr. cad. 1019, 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.

◆ Studiul PUZ analizează o suprafață totală de aproximativ 11.092,00 mp, totodată cu terenul care a generat PUZ sunt analizate și vecinătățile imediate ale parcelei în cauză pentru analiza și stabilirea criteriilor în care se poate integra investiția propusă. Din punct de vedere funcțional parcela se învecinează imediat cu Primăria și cu locuințe.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafață de **3.600,00 mp**, situat în zona centrală a localității Oboga, în partea vestică a județului Olt, cu acces din DJ 642 - STR. PRINCIPALA (nr. cad. 4274) în partea de vest, parcela care a generat prezenta documentație poate fi identificată prin nr. cf. 1019.

- Terenul este liber de sarcini. Nu există reglementări fiscale specifice zonei. Terenul este intravilan. Categoria de folosință - s=3.600,00mp - arabil. Pe parcela studiată nu există vreo construcție supraterană, terenul este proprietate privată a persoanei juridice - beneficiarei **S.C. DEZVOLTARE LOGISTIC OLTENIA S.R.L.** conform Contractului de vânzare încheiat sub nr. 3689 din 08.12.2023 de către Notar public Victor Ciprian Dicu.

Vecinătățile amplasamentului (terenului) ce a generat PUZ-ul:

- nord - Nr. CAD 1015, Primărie comuna Oboga cu anexe.
- sud - Nr. CAD 1343, Dispensar uman.
- est - Nr. CAD 1017, teren arabil.
- vest - cale acces DJ 642 STR. PRINCIPALA Nr. CAD 4274.

Terenul care a generat prezenta documentație este un teren arabil fără construcții supraterane aflat în zona centrală a localității Oboga. Astfel, pentru activarea acestui teren se propune crearea unei zone IS - 1 - ZONA DESTINATĂ SERVICIILOR COMERCIALE, care va acoperi funcțiuni precum: servicii, comerț; dotări anexe acesora. Având în vedere poziția terenului, accesul, suprafața dar și alte criterii care urmează a fi detaliate, considerăm oportună investiția propusă - **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME** și în cadrul documentației PUZ urmează a fi stabilite criteriile de

construibilitate. Considerăm că aceste funcțiuni corespund zonei existente și investiția propusă va aduce un plus valoare zonei. Inserția în spațiul construit se va face ținând cont de accesul la utilități, asigurarea circulației și locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spațiul verde aferent.

Tema-program a documentației este de a atribui un regim economic al terenului studiat:

IS - 1 - ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE

Funcțiuni: servicii, comerț; dotări anexe acesora.

Prin această zonă se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modului de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de locuri de muncă, servicii, comerț și activarea unui teren arabil din centrul construit al localității.

CIRCULATIA

Accesul auto pentru clienți cât și cel pentru marfă, se vor propune pe latura vestică a terenului, din drumul comunal adiacent Dj 642. Imobilul va avea amenajată pe latura vestică o parcare cu 10 spații pentru autoturisme, printre care se va regăsi un loc de parcare destinat persoanelor cu dizabilități. Accesul pentru aprovizionare va fi amenajat în zona din spate a construcției, prin intermediul unei uși de acces marfă, pe latura de est a spațiului comercial.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Se poate aprecia că accesul la investiție 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.

ECHIPAREA EDILITARĂ:

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare la rețelele existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investiția propusă.

În prezent terenul studiat beneficiază de infrastructura edilitară la limita parcelei.

În zona studiată se propun următoarele utilități executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentare cu energie electrică: se va realiza prin extinderi de rețele din strada principală prin rețele subterane. Necesitatea tensiunii și dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

Reteaua de evacuare a apelor uzate va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a comunei existentă în partea de VEST a amplasamentului, din strada Principală. Se propune asigurarea racordării noilor construcții la rețeaua publică.

Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a comunei existentă în partea de VEST a amplasamentului, din strada Principală. Se propune asigurarea racordării noilor construcții la rețeaua publică.

În zonă se va propune și **extindere rețelei de telecomunicații** prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Alimentarea cu gaze - proiectul nu necesită racordarea la gaze naturale. Rețeaua edilitară nu există, existentă la nivel de proiect și se va începe implementarea anul acesta.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate funcțiunilor mixte: servicii comerciale, locuire individuală, administrație și educație s.a.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Oboga în partea centrală.

Nu există Plan Urbanistic General sau Regulament Local de Urbanism aferent la care să se refere prezentul studiu PUG, astfel se propune încadrarea parcelei beneficiarului în zona:

- **IS - 1 - ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE**
- **Funcțiuni: servicii, comerț; dotări anexe accesora.**
 - POT maxim = 60 %
 - CUT maxim = 1.5
 - Rh max = P+1 (12m h maximum coama)
Hmax cornisa = 10m

VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Circulația rutieră se desfășoară pe strada adiacentă terenului - pe str. Principala - vest. Zona studiată este o zonă centrală intravilanului localității Oboga - a se vedea în planșa CONCEPT PROPUS.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei aflate în proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din str. Principala.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune următoarea zonă funcțională:

- **IS - 1 - ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE**
Funcțiuni: servicii, comerț; dotări anexe accesora.

Utilizări admise (urmează a fi detaliate în RLU aferent)

- activități de comerț de tipul desfacerii produselor alimentare și de menaj în sistem de autoservire cu serviciile aferente;
- spații comerciale și de servicii cu medie și redusă de servire
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit
- parcaje;
- spații libere pietonal

- echipamente de interes public;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale si birouri.
- panouri publicitare sau semnale, amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii.
- Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Frontul la strada de minim 12 metri

ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

P+1 (maximum 12 m)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragere de minimum 6m fata de aliniament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere de minimum 2m fata de limita laterala cu ferestre cu vedere si minim 3,50m fata de una dintre laterale pentru asigurarea accesului carosabil si minimum 5m fata de cele posterioare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere si plantate trebuie sa insumeze 20% din suprafata terenului.

POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.5

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Exclusiv in interiorul parcelei

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI

Investitia propusa nu modifica parcelarul din zona. Consideram ca va avea un impact pozitiv asupra zonei atat din punct de vedere a functiunii cat si coeficientii propusi vor contribui la o integrarea pozitiva in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este dispus central il consideram potrivit pentru a gazdui funtiunea propusa - servicii comerciale.

De asemenea, fiind o parcela cu o suprafata mare fata de parcelarul existent permite acomodarea si integrarea fara a crea aspecte negative a investitiei propuse. Accesul se realizeaza direct din strada principala atat carosabil cat si pietonal, spatiu verde suficient, locuri de parcare vor fi create in incinta parcelei.

Totodata nu se va rupe nici coerenta verticala si se va veni cu un volum arhitectural de inaltime joasa care se va integra favorabil zonei. Totodata, necesar de mentionat efectul pozitiv asupra dezvoltarii social-economice a zonei, investitia suplinind locurile de munca si servicii din zona.

PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiată este ferită de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multă verdețea - terenurile vecine pe laturile de est și sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

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.

CONCLUZII

• Soluția pe care o propune prezenta documentație este de a stabili regimul economic al terenului studiat: **se propune crearea unei zone IS - 1 - ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE. Funcțiuni: servicii, comerț; dotări anexe acestora.**

Având în vedere poziția terenul, accesul, suprafața dar și alte criterii care urmează a fi detaliate, considerăm oportună investiția propusă - **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME** și în cadrul documentației PUZ urmează a fi stabilite criteriile de construibilitate. Considerăm că aceste funcțiuni corespund zonei existente și investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei. Inserția în spațiul construit se va face ținând cont de accesul la utilități, asigurarea circulației și locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spațiul verde aferent.

Tema-program a documentației este de a atribui un regim economic al terenului studiat:

IS - 1 - ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE.

Funcțiuni: servicii, comerț; dotări anexe acestora.

Prin această zonă se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modului de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuri de muncă, servicii, comerț și activarea unui teren arabil din centrul construit al localității.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

♦ 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 **02.04.2024** și în data de **05.04.2024**, 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**