

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (proiect)
Nr.8565/19.10.2022

Ca urmare a notificării adresate de **COMUNA VISINA**, județul Olt, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 8565/27.09.2022, 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 **19.10.2022** că "*PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA ZONELOR FUNCTIONALE SI A REGULAMENTULUI DE URBANISM ZONA ID – SUBZONA ID 1 INTRAVILAN COMUNA VISINA, SAT VISINA*" în *intravilan comuna Visina, sat Visina, judetul Olt zona 1 – D.N. 54, zona 2 – str. Campului*, 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.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) păstrarea caracterului zonei și a funcțiilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zona.

Teritoriul care urmează să fie reglementat / studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localității Visina și este în prezent teren arabil și curți construcții. Terenurile din imediată vecinătate sunt terenuri intravilane cu construcții supraterane, investiția propusă neafectând activitățile de locuire sau de alt gen din vecinătatea investiției propuse. Beneficiarul dorește dobândirea de reglementări pentru terenurile studiate în vederea organizării unei zone de industriale, cu funcțiuni de producție, servicii și depozitare. Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată.

În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decât prin restudierea indicatorilor P.O.T. și C.U.T., pastrandu-se un raport între zona construită și zona plantată. Din păstrarea acestui raport rezulta confortul și valoarea ambientală a zonei. Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren intravilan, delimitat conform P.U.G.. Planul urbanistic zonal s-a concentrat asupra a doua zone de studiu, astfel: - zona 1 – de-a lungul DN 54 (la intrarea in sat Visina dinspre Caracal) si zona 2 – de-a lungul strazii Campului. Zonele studiate si prevederile propuse se vor aplica strict zonelor ID identificate conform PUG Comuna Visina.

Terenurile studiate care apartin intravilanului comunei Visina, sat Visina fac parte din zona cu functiuni servicii diversificate, productie si depozitare controlata, conform propunerilor aprobate prin PUG. Zona este constituita din diferite functiuni de servicii si productie, de interes general, mixate cu locuinte, dispuse de-a lungul drumurilor de interes local – strada Campului, si DN 54. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: spatii servicii, productie nepoluanta, depozitare, 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.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul comunei Visina, comuna localizata in zona sudica a judetului Olt.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

strada Campului – drum ce asigura accesul principal catre investitiile existente si viitoare din zona 2 de studiu;

DN 54 - drum ce asigura accesul principal catre investitiile existente si viitoare din zona 1 de studiu;

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de comuna.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei mixte – unitati servicii, productie si depozitare, precum si locuire din comuna Visina;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general, a industriei si productiei in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului comunei Visina;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a comunei din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a comunei pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

Imobilele recent realizate la nivel de comuna, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domenii agricole.

Zonele care au generat studiul P.U.Z. apartin intravilanului comunei Visina conform P.U.G. Comuna Visina si cartilor funciare identificate.

S-au delimitat 2 zone de studiu, una situata de-a lungul DN 54, la intrarea dinspre Caracal, incepand dupa statia peo existenta, iar cea de-a doua zona situata de-a lungul strazii Campului, intre Guraytex Srl si fostul complex de porci.

Terenurile care au generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, conform cartilor funciare existente.

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele

caracteristice ale cadrului construit din zona. Pentru suprafața totală de teren studiată - se întocmește studiul P.U.Z. în vederea dobândirii dreptului de constructibilitate în baza unui regulament nou creat pentru subzona ID 1.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- Zona mixtă – diferite funcțiuni industriale, servicii și depozitare, mixate cu locuințe, dispuse de-a lungul străzilor de interes local din zona studiată (ex. DN 54 și strada Campului);
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

RELATIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunile propuse în zona nu afectează circulația existentă. Investițiile viitoare vor fi nepoluante și nu vor afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Prevederea existentă în partea scrisă aferentă P.U.G. Comuna Visina conform careia pentru cele 2 zone studiate este necesară întocmirea unui plan urbanistic zonal în vederea stabilirii unui regulament de urbanism;
- Zona are un ridicat potențial comercial;
- Terenurile sunt într-o zonă accesibilă la căile rutiere naționale, județene și comunale care vor asigura accesul la investițiile viitoare și la celelalte funcțiuni conexe acestora;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu funcțiuni mixte din vecinătatea parcelelor studiate, prezente în imediată vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 50,00% (conform analizei de teren efectuate).

SITUAȚIA EXISTENTĂ: – teren construit parțial, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA UNOR NOI INVESTIȚII;

- teren intravilan ce prezintă foarte puține construcții supraterrane, fără servituti.

Suprafața studiată este propusă studiului PUZ în vederea organizării unei zone de producție și depozitare și amenajării incintei pentru o bună funcționare a investiției propuse și pentru armonizarea cu vecinătățile existente ce aparțin satului Visina, comuna Visina.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei subzone ID1 dedicate funcțiilor industriale, depozitarii și serviciilor – pe suprafața de teren studiată.

Amplasamentul situat în intravilanul comunei Visina nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin P.U.G., cu excepția întocmirii unui plan urbanistic zonal care să stabilească prin regulament local de urbanism condițiile unei dezvoltări armonioase. Conform P.U.G., zona studiată se află în UTR – zona I (servicii diverse, producție, depozitare controlată). Menționăm că în vecinătatea terenurilor studiate se află investiții cu caracter industrial, de producție și depozitare, precum și locuințe.

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă multe loturi cu funcțiuni de locuire, mixate cu diverse funcțiuni agro-industriale și servicii de interes general. Funcțiunea propusă se va armoniza cu funcțiunile existente în zona și nu va intra în conflict cu acestea. Noua investiție este încadrată în **zona ID** a comunei Visina, **subzona ID1**, conform propunerilor P.U.Z..

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere.

Autorizarea executării investiției propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei centrale în care se încadrează – funcțiuni de instituții publice și servicii, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investițiilor propuse prin proiect este determinată de caracterul periferic / necentral al terenurilor (în zona ID existentă, fără a afecta celelalte funcțiuni din zona) și de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune organizarea in incintele existente pe teren a activitatii principale de productie, servicii si depozitare, precum si spatii administrative necesare functionarii investitiilor viitoare pe terenurile studiate.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, zone de manevra pentru autovehicule si parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfuncionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Visina - baza de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenurilor;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditiiile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

➤ Terenurile nu au sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

➤ Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform P.U.G. Com. Visina;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform P.U.G. Com. Visina.

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului** (**POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului** (**CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis - 50,00 %**

- **C.U.T. maxim admis – 1,6**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim S+P+2E+M (max 20,00 m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

arhitectura noilor cladiri va tine seama de arhitectura specifica functiunilor propuse, caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor si balcoanelor, etc.;

materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;

elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei si arhitectura cladirilor.

ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarelor investitii echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata de-a lungul DN 54 (zona 1 de studiu), respectiv strada Campului (zona 2 de studiu);
- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reseaua publica stradala existenta pe drumurile ce asigura acces la investitii, respectiv strada Campului si DN 54
- Canalizarea va fi asigurata prin racord la reseaua publica stradala propusa pe drumurile ce asigura acces la investitii, respectiv strada Campului si DN 54;
- Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).
- In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

EVACUARE APE PLUVIALE

Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate prin sistem de jgheaburi si burlane si evacuate la teren. Apele meteorice colectate de rigole vor fi evacuate la teren printr-un sistem de drenuri.

Reteaua de drenaj va fi amplasata astfel incat sa se respecte distanta minima de 30 m fata de sursa de apa si o cota de minim 2m fata de panza freatica.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorificare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

- constructiile cu destinatie de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusti decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care sa delimiteze zonele nou create de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării unei zone agro-industriale, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează păstrarea căilor de circulație existente (strada Campului și DN 54), dar și crearea unor artere noi de circulație, alei care să deservească parcela studiată și construcțiile ce se afla sau se vor amplasa pe aceasta.

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

- ◆ 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 **27.09.2022** și în data de **30.09.2022** 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,
Anca Truta**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI OLT



Adresa: Str. Ion Moroșanu, Nr.3, Slatina, Jud. Olt, Cod: 230081

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