



**Agenția pentru Protecția Mediului Dolj**

**AVIZ DE MEDIU  
Nr. 3/21.11.2017**

Ca urmare a notificării adresate de S.C. PAN GROUP S.A. prin POPESCU DUMITRU, cu sediul în municipiul Craiova, b-dul Dacia, nr. 1A, jud. Dolj, înregistrată la APM Dolj cu nr. 7537/04.07.2017,

- în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

- primei versiuni a PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „ELABORARE P.U.Z. ZONA-CALEA BUCURESTI, SARARILOR, TRAIAN LALESCU-ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DIN ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE ÎN ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI COMPLEXE:HOTEL, BIROURI, SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE”, a versiunii finale și a raportului de plan, întocmit de BIANCA RALUCA HAIZMAN

- în urma parcurgerii integrale a etapelor procedurale, prevăzute de H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe,

Și în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia,

- H.G. nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului,

- O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului,

Se emite:

**AVIZ DE MEDIU  
pentru**

**PLANUL URBANISTIC ZONAL „ELABORARE P.U.Z. ZONA-CALEA BUCURESTI, SARARILOR, TRAIAN LALESCU-ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DIN ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE ÎN ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI COMPLEXE:HOTEL, BIROURI, SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE” - Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 113, județul Dolj**

**promovat de:** S.C. PAN GROUP S.A. prin POPESCU DUMITRU, cu sediul în municipiul Craiova, b-dul Dacia, nr. 1A, jud. Dolj

**în scopul adoptării/aprobării PLANULUI URBANISTIC ZONAL-„ELABORARE P.U.Z. ZONA-CALEA BUCURESTI, SARARILOR, TRAIAN LALESCU-ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DIN ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE ÎN ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI COMPLEXE:HOTEL, BIROURI, SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE” - Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 113, județul Dolj**

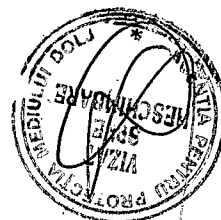
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ**

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel : 0251.530.010 Fax : 0251.419035

e-mail : [office@apmdj.anpm.ro](mailto:office@apmdj.anpm.ro)

Pagina 1 din 1



Prin Planul Urbanistic Zonal se organizeaza zona studiata prin reconversie functionala si volumetrica cu reglementarea zonelor de construire si a circulatiilor in vederea SCHIMBARII FUNCTIUNII DIN ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEXE: HOTEL, BIROURI, SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE. Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 39.000 mp, iar terenul ce a generat P.U.Z-ul, este de 26.893 mp.

### Obiectivele PUZ-ului

Scopul principal al Planului Urbanistic Zonal este utilizarea rationala, echilibrata si eficienta a terenurilor necesare functiunilor urbanistice, ca o componenta principala a dezvoltarii durabile.

In consens cu tema formulata de catre beneficiarul lucrarii, prin prezenta documentatie se urmareste conturarea unui principiu de revitalizare si dezvoltare urbana integrata a acestui teritoriu precum si solutionarea si reglementarea din punct de vedere arhitectural – urbanistic, economic, tehnic si peisagistic a zonei, pe baza de reglementari urbanistice si regulament aferent.

Pentru indeplinirea scopului anuntat anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre:

- Valorificarea potentialului existent, concomitent cu ameliorarea disfunctionalitatilor majore semnalate la nivelul cadrului construit si al relatiilor de vecinatate;
- Asigurarea, revizuirea si reformularea unei mai bune si eficiente accesibilitati a zonei la nivel urban si a unei bune fluente a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare – auto si pietoni, stabilirea tramei stradale si imbunatatirea acesteia.
- Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu relatii concrete cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras, pe principiile dezvoltarii durabile;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru toate interventiile din zona.

Principalele functiuni - prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona unitati industriale

Procentul de ocupare existent in zona este:

Conform situatiei din teren (plan cadastral):

- zona unitati industriale: P.O.T. existent = 33,10%

Conform reglementarilor urbanistice existente:

- zona unitati industriale: P.O.T. max. admisibil = 70%.

Coeficientul de utilizare al terenului existent in zona este:

Conform situatiei din teren (plan cadastral):

- zona unitati industriale: C.U.T. existent = 0,78

Conform reglementarilor urbanistice existente:

- zona unitati industriale: C.U.T. max. admisibil = 4.

Zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente, este reprezentata de partea carosabila si amenajari pietonale, totalizand o suprafata de 11.365 mp.

Zonificarea functionala propune reglementarea zonei astfel ca in zona studiata vor coexista si colabora:

- zona mixta cu functiuni complexe (hotel, birouri, servicii, spatii comerciale, locuinte) - ZM
- zona locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3-10 – LB
- zona locuinte cu regim de inaltime P+2 – L

Planul Urbanistic Zonal face urmatoarele propuneri:

- stabileste regimul de aliniere al constructiilor;
- stabileste regimul de inaltime maxim;
- stabileste amplasamentele pentru constructii noi;
- stabileste procentul de ocupare maxim si coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de inaltime.
- reconversie functionala;

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ**

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel : 0251.530.010 Fax : 0251.419035

e-mail : [office@apmdj.anpm.ro](mailto:office@apmdj.anpm.ro)

Pagina 2 din 7



- Zona mixta cu functiuni complexe (hotel, birouri, servicii, spatii comerciale, locuinte)

Zona mixtă cu functiuni complexe (hotel, birouri, servicii, spații comerciale, locuinte) are un regim de inaltime maxim P+10 si totalizeaza o suprafata reglementata de 13.535 mp.

Indici maximi propusi: P.O.T.= 70%

C.U.T.= 3,90

Hmax = P+10

In aceasta zona se pot propune hotel, birouri, servicii, spații comerciale si locuinte.

- Zonă spatii de locuinte colective si functiuni complementare

Zona spatii de locuinte colective si functiuni complementare are un regim de inaltime maxim P+10

Indici maximi propusi: P.O.T.= 40%

C.U.T.= 3,90

Hmax = P+10

Aceasta zona cuprinde zona de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime de maxim P+10 etaje si totalizeaza o suprafata reglementata de 13.500 mp.

In aceasta zona se pot propune locuinte colective.

- Zona locuinte cu regim de inaltime P+2

Indici maximi propusi: P.O.T.= 35%

C.U.T.= 1,05

Hmax = P+2

Aceasta zona cuprinde zona de locuinte cu regim de inaltime P+2 și totalizeaza o suprafata reglementata de 600 mp.

In aceasta zona se pot propune locuinte.

- Zonă de comunicare rutieră și amenajări aferente

În cadrul prezentului P.U.Z. este necesar a se rezolva următoarele probleme:

- revizuirea și formularea propunerilor de rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale, în conformitate cu prevederile P.U.G. al municipiului Craiova;
- realizarea unei artere de legatura intre str. Sararilor si str. Traian Lalescu
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă;
- realizare accesuri auto pentru fluidizarea traficului în zonă.

Pentru prezentul obiectiv de investitie, parcarile se vor amenaja in incinta spatiului studiat si sunt dimensionate conform cerintelor in vigoare. Se mentioneaza faptul ca se propun doua niveluri subterane de parcaje si spatii tehnice. Se vor asigura locuri de parcare pe cit se poate la 1 apartament 1 loc si pentru servicii, conform H.G.525/1996 si HCL 271/2008. Se vor amenaja cca. 1.000 locuri de parcare pentru rezidenti, cate un loc de parcare pentru fiecare apartament, precum si locuri de parcare ce vor fi amenajate de detinatorii celorlalte functiuni (hotel, magazine, sali, firme, etc.).

Utilitatile-alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica si gaze-vor fi asigurate prin bransamente la retelele existente in zona.

Bilant territorial:

**ZM: Existent:** Zona unitati industriale si depozitare

**Propunere:** Zona mixta cu functiuni complexe (hotel, birouri, servicii, spații comerciale, locuinte)



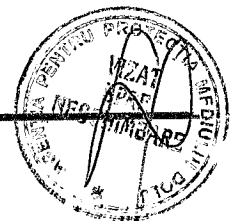
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ**

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel : 0251.530.010 Fax : 0251.419035

e-mail : [office@apmdj.anpm.ro](mailto:office@apmdj.anpm.ro)

Pagina 3 din 7



BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
TEREN AMPLASAMENT STUDIAT		MP	%	MP	%
		<b>13.535</b>	<b>100</b>	<b>13.535</b>	<b>100</b>
	CONSTRUCTII PROPUSE/EXISTENTE	9.475	70	9.475	70
	SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1355	10
	CIRCULATII PIETONALE	675	5	2030	15
	CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE	3.385	25	675	5

**LB:** **Existent:** Zona unitati industriale si depozitare

**Propunere:** zona locuinte colective si functiuni complementare

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
TEREN AMPLASAMENT STUDIAT		MP	%	MP	%
		<b>13.500</b>	<b>100</b>	<b>13.500</b>	<b>100</b>
	CONSTRUCTII PROPUSE/EXISTENTE	9.450	70	5.400	40
	SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1.350	10
	CIRCULATII PIETONALE	675	5	4.725	35
	CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE	3.375	25	2.025	15

**L:** **Existent:** Zona unitati industriale

**Propunere:** Zona locuinte

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
TEREN AMPLASAMENT STUDIAT		MP	%	MP	%
		<b>600</b>	<b>100</b>	<b>600</b>	<b>100</b>
	CONSTRUCTII EXISTENTE / PROPUSE	420	70	210	35
	SPATII VERZI	0	0	60	10
	CIRCULATII PIETONALE	30	5	270	45
	CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE	150	25	60	10

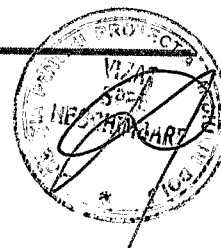
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ**

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel : 0251.530.010 Fax : 0251.419035

e-mail : [office@apmdj.anpm.ro](mailto:office@apmdj.anpm.ro)

Pagina 4 din 7



## **Avizul se emite cu urmatoarele conditii:**

### **Măsuri de prevenire a efectelor negative asupra factorilor de mediu**

#### **Măsuri pentru protecția calității apei:**

1. Rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare vor fi scoase la limita de proprietate fără a afecta vecinătățile, deoarece nu corespund în forma actuală pentru proiectelor propuse prin plan.
2. Materialele de construcții și deșeurile rezultate în perioada de construcție, se vor depozita astfel încât să nu fie antrenate de apele pluviale.
3. Se va asigura colectarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale. Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare orășenească. Apele pluviale din zona parcarilor vor fi trecute prin separatoare de produse petroliere și evacuate în rețeaua de canalizare orășenească.
4. Limitele maxim admisibile pentru indicatorii de calitate ce trebuie să caracterizeze apele uzate evacuate în rețeaua publică de canalizare sunt cele prevăzute de normativul NTPA-002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare (HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate);

#### **Măsuri pentru protecția calității aerului:**

1. Se vor branșa la rețeaua de alimentare cu gaze naturale toți utilizatorii.
2. Dotarea clădirilor cu instalații performante de ardere a gazului metan în vederea obținerii energiei termice.
3. Izolarea termică a clădirilor și utilizarea de lămpi electrice cu un consum redus de energie.
4. Menținerea concentrațiilor de poluanți (particule în suspensie, oxizi de azot, monoxid de carbon) în aerul ambiental în zonele populate din proximitatea arterelor principale de trafic, a unităților comerciale și de prestări servicii sub limitele maxim admise de prevederile legislative în vigoare;
5. Vor fi respectate prevederile STAS-ului 12574/1987: pulberi sedimentabile 17g/m<sup>2</sup>/lună la limita amplasamentului în direcția zonei de locuințe; pulberi în suspensie medie de scurtă durată 30 min. - 0,5 mg/m<sup>3</sup>, medie de lungă durată 24 h - 0,15 mg/m<sup>3</sup>;

#### **Măsuri pentru protejerea factorilor de mediu sol, subsol, ape subterane, vegetație și așezări umane:**

1. Stabilirea și respectarea distanțelor și zonelor de siguranță, exploatare și protecție pentru toate categoriile ce necesită asemenea măsuri;
2. Managementul corespunzător al deșeurilor;
3. Parcajele la sol vor fi prevăzute cu plantații de arbori;
4. Va fi respectat art. 71 din OUG 195/2005 - schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în PUZ, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora;
5. Amplasarea de panouri fonoabsorbante în zona cu locuințe, dacă este cazul;
6. Realizarea căilor de acces se va face astfel încât să se asigure intervenția în situații de urgență, precum și asigurarea sursei de apă în caz de incendiu.
7. Respectarea valorilor indicatorilor analizați pentru terenuri cu folosință sensibilă conform OM 756/1997.

#### **Alte condiții :**

- Respectarea OM 756/1997 pentru terenuri cu folosință sensibilă.  
Având în vedere schimbarea funcțiunii terenului, din zona industrială și depozitare (mai puțin sensibil) în zona mixtă cu funcțiuni complexe : hotel, birouri, servicii, comerț și zona rezidențială



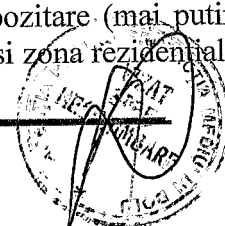
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ**

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel : 0251.530.010 Fax : 0251.419035

e-mail : [office@apmdj.anpm.ro](mailto:office@apmdj.anpm.ro)

Pagina 5 din 7



– locuințe colective cu dotări aferente (sensibil), după demolare se vor efectua analize de sol de la adâncimi relevante ( 0,05m – 1,50m) pentru indicatorii pH, THP, cupru, zinc, cadmiu, plumb și crom, pentru terenuri cu folosință sensibilă (conform OM 756/1997). Zonele de prelevare vor fi situate în zonele : zona fostelor separatoare - decantoare cu rol de neutralizare a apelor uzate și zona fostului atelier (C10-conform plan cadastral).

Rezultatele analizelor efectuate vor fi transmise către APM Dolj în vederea luării unei decizii în conformitate cu Hotărârea 1408/2007 privind modalități de investigare și evaluare a solului și subsolului și Hot. 1403/2007 privind refacerea zonelor în care solul, subsolul și ecosistemele terestre au fost afectate.

- Fiecare proiect propus a fi amplasat în zona ce face obiectul PUZ va urma procedura legală de reglementare privind protecția mediului.
- Se va respecta procentul de ocupare al terenului conform Regulamentului de Urbanism aferent PUZ, cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Respectarea prevederilor HG 321/2005 republicată în 2008, privind gestionarea zgomotului ambiant și ale STANDARDULUI SR 10009-2017 privind Limitele admisibile ale nivelului de zgomot.
- Conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.16: la limita receptorilor protejați, zgomotul datorat activității pe amplasamentele autorizate nu va depăși nivelul admis: 55 dB și curba zgomot Cz 50 în timpul zilei, respectiv 45 dB și curba zgomot Cz 40 în timpul nopții.
- respectate prevederilor Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**Se vor monitoriza:**

- stadiul implementării proiectelor pe suprafața analizată în plan,
- asigurarea suprafeței de spațiu verde/ perdea de protecție
- asigurarea utilităților
- zgomotul, calitatea aerului și apei în perioada de construire
- monitorizarea gestiunii deșeurilor
- sesizări ale cetățenilor sau ale direcțiilor de sănătate cu privire la afectarea stării de sănătate și confort a populației ca urmare a implementării proiectelor pe suprafața analizată în plan.
- Se va monitoriza calitatea sol/subsol după demolare.

**Rezultatele analizelor efectuate vor fi transmise către APM Dolj în vederea luării unei decizii în conformitate cu Hotărârea 1408/2007 privind modalități de investigare și evaluare a solului și subsolului și Hot. 1403/2007 privind refacerea zonelor în care solul, subsolul și ecosistemele terestre au fost afectate.**

Titularul planului este obligat să depună anual până la sfârșitul primului trimestru al anului ulterior realizării monitorizării, rezultatele programului de monitorizare la APM Dolj.

De îndeplinirea măsurilor privind programul de monitorizare în vederea identificării efectelor semnificative ale aplicării acestuia asupra factorilor de mediu, este responsabil titularul planului, respectiv **S.C. PAN GROUP S.A. prin POPESCU DUMITRU.**

Măsurile de reducere sau de compensare a efectelor semnificative transfrontieră, (după caz) – **nu este cazul**

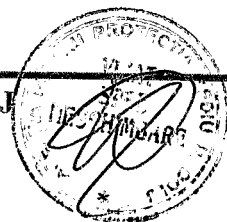
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ**

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel : 0251.530.010 Fax : 0251.419035

e-mail : [office@apmdj.anpm.ro](mailto:office@apmdj.anpm.ro)

Pagina 6 din 7



## Emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere :

- respectarea procedurii de evaluare de mediu conform prevederilor H.G. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- observațiile autorităților publice interesate de efectele implementării planului, înregistrate pe parcursul derulării procedurii;
- din analiza alternativelor prezentate (alternativa 1 și alternativa 2) a rezultat ca nu apare un impact negativ semnificativ asupra mediului dacă proiectele propuse prin plan se realizează etapizat sau într-o singură fază .

Informarea și consultarea publicului s-a realizat prin:

1. anunțuri repetate în mass-media, privind elaborarea primei versiuni a planului, disponibilizarea proiectului de plan, finalizarea raportului de mediu, dezbateră publică,
  2. consultarea primei versiuni a planului și a raportului de mediu la sediul A.P.M. Dolj și pe site- ul APM Dolj, <http://apmdj.anpm.ro>,
- dezbateră publică a variantei finale a planului și a raportului de mediu din data de 06.11.2017 desfășurată la sediul A.P.M. Dolj, organizată în conformitate cu art. 23 din HG 1076/2004;
  - decizia APM Dolj de emitere a avizului de mediu nr. 7537/16.11.2017,
  - nu au existat comentarii din partea publicului interesat în legătură cu obiectivele prevăzute în plan.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada punerii în aplicare a planului/programului dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Titularul planului/programului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii avizului de mediu, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia, înainte de realizarea modificării.

Titularul planului/programului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul/programul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competent pentru protecția mediului.

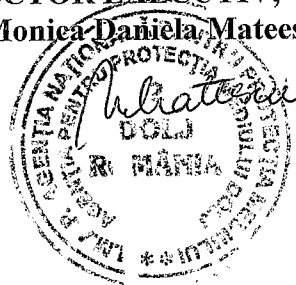
Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de mediu se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului/programului, iar răspunderea pentru corectitudinea lucrărilor de evaluare revine autorului acestuia, conform **O.U.G. nr. 195/2005** aprobată prin **Legea nr. 265/2006** privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz de mediu poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza **Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004**, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz de mediu conține 6 pagini și a fost redactat în 3 exemplare.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Dr. Ing. Monica Daniela Mateescu**



**ȘEF SERVICIU A.A.A.,**  
**chimist Danuzia Mazilu**

Întocmit,  
**Irina Preotu**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ**

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel : 0251.530.010 Fax : 0251.419035

e-mail : [office@apmdj.anpm.ro](mailto:office@apmdj.anpm.ro)

Pagina 7 din 7