

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (proiect)
Nr.3047/20.04.2022

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. PADRINO S.R.L.**, cu sediul în Slătioara, str. Unirii, nr. 1, județul Olt înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 3047/31.03.2022, 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 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 **20.04.2022** că planul "**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D, P, E1 COMERCIAL/SERVICII** " în Slatina, str. Vintila Voda, nr. 2A,, 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 utilizarea terenului pentru construire IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D,P, E1 COMERCIAL/SERVICII.

Terenul care a generat P.U.Z., cu nr.cad. 53852, este situat in intravilanul municipiului Slatina, titularului, conform contractului de vanzare nr. 4789/21.12.2018. Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D,P, E1 COMERCIAL/SERVICII pentru terenul amplasat in municipiul Slatina, str. Vintila Voda, nr.2A, jud. Olt, este de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

EVOLUTIA ZONEI.

Zona studiata se afla in municipiul Slatina, jud.Olt, terenul cu nr.cad. 53852 (intravilan). Terenul se afla amplasat ultracentral in municipiul Slatina – zona esplanada-magazin Winmarkt/intersectia b-dul A.I.Cuza-str. Basarabilor-str.Vintila Voda.

Zona centrala adiacenta amplasamentului care a generat P.U.Z. a fost si este intr-o continua dinamica de modernizare/amenajare/mobilare.

Descrierea terenului:

- suprafata totala teren 816.00 mp din acte, 814.00 mp din masuratori;
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt;
- teren in panta, cu panta de cadere de la est la vest, diferenta de cca 4.50 m, situat in zona centrala a municipiului Slatina, zona complex comercial Winmarkt –Oltul;
- terenul este liber de constructii (platforma betonata – fosta parcare auto), neimprejmuit;
- teren cu acces auto/pietonal din sud (str. Vintila Voda) si acces pietonal din est;

Vecinatati:

- nord: teren liber / complex comercial Oltul (Winmarkt);
- est: parcare publica strada Independentei;
- sud: strada Vintila Voda;
- vest: strada Ghiocei;

CIRCULATIA.

Accesul auto si pietonal la terenul care a generat P.U.Z. se realizeaza astfel:

- acces auto/ pietonal Sud - din str.Vintila Voda pentru platforma betonata - fosta parcare auto
- acces pietonal Est (parcare publica zona esplanada) – cu scari de coborare spre platforma betonata – fosta parcare auto

OCUPAREA TERENURILOR.

In prezent, terenul care a generat P.U.Z. este liber de constructii, neimprejmuit (vecinatatea nordica – magazin Winmarkt prezinta imprejmuire).

S teren = 816.00 mp din acte (nr.cad. 53852).

S teren = 814.00 mp din masuratori (nr.cad. 53852).

POT existent = 0% (raportat la S teren nr. cad. 53852).

CUT existent = 0 (raportat la S teren nr. cad. 53852).

ECHIPARE EDILITARA.

Terenul, in prezent, nu este bransat la nicio utilitate existenta in zona si la limita acestuia s-au identificat vizual retele supraterane (stalpi cu cabluri de energie electrica de joasa tensiune si cabluri telecomunicatii).

In zona studiata exista retele subterane in lungul strazilor existente pe latura vestica, sudica si estica - str. Ghiocei, str. Vintila Voda, b-dul A.I. Cuza (retea apa, canalizare, gaze naturale, telecomunicatii).

In zona studiata exista retele subterane/supraterane ale tuturor utilitatilor urbane.

PREVEDERI ALE PUG APROBAT.

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 814.00 mp, apartine zonei C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ. In plansa de reglementari a PUG, exista indicatia de “accent vertical”, unde inaltimea constructiilor propuse nu se limiteaza, iar POT, CUT (pana la max. 9) si autorizarea constructiilor se vor stabili in baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura; zona A de impozitare.

Modernizarea circulatiei:

Investitia propusa se afla in apropierea unei circulatii rutiere importante, dar care nu prezinta aspecte critice. Pentru realizarea accesului auto (in parcare auto amenajata la nivelele de subsol ale imobilului propus) si a acceselor pietonale (acces rezidenti apartamente, accese spatii comerciale si servicii de la demisol-parter-etaj 1) pentru imobilul propus se folosesc strazile adiacente (str. Ghiocei pentru acces auto la subsol), respectiv trotuarele pietonale aferente strazilor Vintila Voda si A.I.Cuza-parcare publica esplanada.

Circulatii si accese:

- terenul va avea asigurat acces auto si accese pietonale din circulatiile auto si pietonale existente (str. Ghiocei, str. Vintila Voda si trotuarele pietonale aferente)
- accesul autospecialelor/ interventiei in caz de incendiu este posibil pe 3 laturi (fatade) ale imobilului propus (vest, sud, est);
- 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

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul amplasamentului, deci in afara circulatiilor publice;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 4 din RLU al PUG Slatina prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte (locuinte, constructii financiar-bancare, constructii comerciale, etc);
- avand in vedere conformarea imobilului propus, a procentului de ocupare propus si coroborat si cu asigurarea suprafetelor de spatii verzi, parcajele se vor propune in zona nivelelor de subsol, cu acces automatizat/semalorizat pe rampa /lift auto;

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 m.

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu numarul cadastral 53852 in suprafata de 814.00 mp apartine zonei C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, unde CUT max = 3. In RLU si plansa de reglementari a PUG, exista indicatia de “accent vertical”, unde inaltimea constructiilor propuse nu se limiteaza, iar POT, CUT (pana la max. 9) si autorizarea constructiilor se vor stabili in baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura. Avand in vedere ca obiectivul propus se incadreaza in toate conditiile PUG privind utilizarea functionala, echipare si conformare, prezentul studiu presupune reglementarea privind amplasarea cladirii fata de aliniament si fata de limitele terenului, respectiv POT si CUT din prisma indicatiei “accent vertical”, astfel nu se propune incadrarea amplasamentului in alta zona/UTR.

Pentru zona C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, PUG si RLU Slatina specifica (succint) conditii in care se incadreaza obiectivul propus:

a) Utilizari admise: se admit functiuni cu caracter central de tipul:

- sedii companii si firme in cladiri specializate pentru birouri,
- servicii financiar-bancare si de asigurari,
- servicii autonome avansate, servicii de formare-informare,
- activitati asociative diverse,
- servicii profesionale/servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi,
- hoteluri, hosteluri,
- restaurant, cofetarii, cafenele, baruri, terase,
- dotari de sanatate, centre medicale, policlinici, servicii medicale de urgenta,
- locuinte pe parcela, locuinte colective si semicolective de standard mediu sau ridicat.

b) Utilizari admise cu conditionari:

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor – comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni

c) Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- depozitare en-gros;
- 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

Pentru zona C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, PUG si RLU Slatina specifica (succint) conditii in care se incadreaza obiectivul propus:

- se recomanda mentinerea parcelarului existential daca noile constructii se dezvolta pe parcele comasate, se recomanda pastrarea parcelarului anterior;
- in cazul cladirilor noi cu inaltime de peste P+4 niveluri se considera construibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de minim 12 m pentru constructiile insiruite si de minim 15 m in cazul constructiilor cuplate si izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament.

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună; în acest caz, se propune amplasarea imobilului la aliniamentul estic rezultat de casa de cultură a sindicatelor și frontul clădirilor situate pe str. Basarabilor

- la intersecțiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12 m pe strazile de categoria I-a și a II-a și de 6 m pe strazile de categoria a III-a;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Se propune retragerea față de latura nordică cu 1,00 m, respectiv latura estică și vestică cu 1.50 m. Pe latura sudică, la aliniament.

Inalțimea maximă a construcțiilor și regimul de înălțime maxim (H max / RH max)

Regim maxim de înălțime propus = 2 SUBSOL + DEMISOL + PARTER + 9 ETAJE

RH max $2S+D+P+9E$ = max. 35.00 m (din B-DUL A.I.CUZA)

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = max. 80%.

Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu numărul cadastral 53852 în suprafața de 814.00 mp aparține zonei C1- Funcțiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii și servicii, comerț de interes general, administrație cu caracter reprezentativ, unde POT max = 60%. În RLU și planșa de reglementări a PUG, există indicația de “accent vertical”, unde înălțimea construcțiilor propuse nu se limitează, iar POT și autorizarea construcțiilor se vor stabili în baza unui PUZ însoțit de ilustrație de arhitectură. Având în vedere că obiectivul propus se încadrează în toate condițiile PUG privind utilizarea funcțională, amplasare, echipare și conformare, prezentul studiu presupune reglementarea coeficientului de utilizare a terenului din prisma indicației “accent vertical” și astfel se propune un POT max = 80%.

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.) = max. 9.

Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu numărul cadastral 53852 în suprafața de 814.00 mp aparține zonei C1- Funcțiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii și servicii, comerț de interes general, administrație cu caracter reprezentativ, unde CUT max = 3. În RLU și planșa de reglementări a PUG, există indicația de “accent vertical”, unde înălțimea construcțiilor propuse nu se limitează, iar CUT (între 5 și max. 9) și autorizarea construcțiilor se vor stabili în baza unui PUZ însoțit de ilustrație de arhitectură. Având în vedere că obiectivul propus se încadrează în toate condițiile PUG privind utilizarea funcțională, amplasare, echipare și conformare, prezentul studiu presupune reglementarea coeficientului de utilizare a terenului din prisma indicației “accent vertical” și astfel se propune un CUT max = 9.

BILANT TERITORIAL:

S teren = 816.00 mp din acte (nr.cad. 53852);

S teren = 814.00 mp din masuratori (nr.cad. 53852);

POT existent = 0% (raportat la S teren nr. cad. 53852);

CUT existent = 0 (raportat la S teren nr. cad. 53852);

S construită desfasurată propusă subsoluri (parcaj auto, ala, spații tehnice) = max. 1600.00 mp;

S construită propusă imobil $2S+D+P+9E$ = max. 650.00 mp;

S desfasurată propusă imobil $2S+D+P+9E$ = max. 7325.00 mp (suprateran, inclusiv demisol);

Regim maxim de înălțime propus = 2 SUBSOL + DEMISOL + PARTER + 9 ETAJE;

RH max imobil $2S+D+P+9E$ = max. 35.00 m (din B-DUL A.I.CUZA);

POT propus = max. 80 %;

CUT propus = max. 9 (accent vertical);

S spațiu verde = min. 122 mp (min.15% din S teren); amenajate pe sol și în terase verzi;

Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG):

- în subsol imobil propus;

- cooperare/concesionare la max.150 m de amplasament;

Funcțiuni propuse:

- subsol 1, subsol 2: parcaj auto, ala, spații tehnice;

- demisol, parter, etaj 1: spații pentru comerț și servicii;

- etaj 2- 9: apartamente cu 1, 2, 3 camere;

Categoria de importanta C;

Clasa de importanta III;

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

- in vederea echiparii edilitare ale ulterioarei constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarului bransamente subterane prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori;

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine;

- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădire (pentru apartamente contorizarile se vor face pe spatiile comune- holuri de nivel);

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- imobilul va dispune de un spațiu amenajat în interiorul amplasamentului (platforma betonata pentru pubele) destinat colectării (selective) a deșeurilor menajere, usor accesibil din zona de acces auto/pietonal; fiecare platforma de pubele de deseuri menajere se va amplasa la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor locuibile, va fi imprejmuita, impermebilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare; colectarea deșeurilor se va face de catre serviciul de salubritate local / firma specializata, in urma incheierii unui contract de servicii.

PROTECȚIA MEDIULUI.

In cazul pierderilor accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport si utilajele necesare desfasurarii lucrarilor de constructie, pentru prevenirea acestui tip de poluare accidentale vor fi instituite masuri de prevenire si control.

Minimizarea impactului emisiilor de la vehiculele rutiere si nerutiere prin pastrarea valorilor concentratiilor de poluanti sub limitele normate se va realiza prin utilizarea echipamentelor in buna stare de functionare si in bune conditii tehnice.

Zgomotele si vibratiile se produc in situatii normale de exploatare a utilajelor si instalatiilor folosite in procesul de construire, au caracter temporar si nu au efecte negative asupra mediului. Lucrarile de constructii se vor desfasura dupa un program, astfel incat sa se asigure un nivel optim de zgomot atat pentru lucratori cat si pentru zonele imediat invecinate.

Vor fi amenajate spatii speciale pentru colectarea si stocarea temporara a deșeurilor (ambalaje ale materialelor de constructii, deseuri provenite din resturi ale materialelor de constructii), astfel incat deșeurile nu vor fi niciodata depozitate direct pe sol. Toate deșeurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme de salubritate specializate. Tehnologiile de executie a lucrarilor vor asigura protectia factorului de mediu „sol” si „subsol” impotriva poluarii.

Avand in vedere ca amplasamentul cu nr.cad. 53852 este ultracentral, in zona sunt prezente obiective de interes public cu care prezentul proiect sa interfereze in mod direct. Aspectele de mediu pot fi generate de traficul pentru transportul utilajelor si materialelor de constructie si zgomotul produs de activitatea desfasurata. Pentru limitarea preventiva a zgomotului, vibratiilor si a emisiilor poluante din gaze de esapament produse de autovehicule grele, se vor lua urmatoarele masuri: reducerea vitezei de deplasare si mentinerea starii tehnice corespunzatoare a mijloacelor de transport; limitarea emisiilor din gazele de esapament prin verificari tehnice periodice ale autovehiculelor. Tinand cont de caracteristicile functionale in raport cu mediul, se apreciaza ca realizarea lucrarilor de constructii, nu va produce disconfort asezarilor umane.

• Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deșeurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala 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 **30.03.2022** 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**



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