

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (proiect)
Nr.7100/25.08.2022

Ca urmare a notificării adresate de **OPRISOR MARIUS IONEL/ BOCA GEORGE FLORIN**, cu sediul în Piatra Olt, str. Poiana, nr. 14, județul Olt/Piatra Olt, str. Cismelelor, nr. 1, județul Olt, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 7100/04.08.2022, 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 STATIE GPL+BAR+ANEXA+ IMPREJMUIRE**" în Piatra Olt, sat Enosesti, str. Nitulesti, nr. 84, 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 construirea de noi investitii si anume construirea unei starii GPL,a unui bar si a unei anexe,constructii cu regim de inaltime parter, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi ,imprejmui si realizarea infrastructurii edilitare).

Prin prezentul P.UZ. se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenurilor, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor ruiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Obiectul prezentului P.U.Z consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale si judetene.

Pentru a face posibila prezentarea unui plan director si de control al dezvoltarii, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren ,si anume suprafata de 11861.07 mp.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelarecu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta arabil.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 2619.00 mp, conform cartii funciare cu nr. cad. 58254 UAT Piatra Olt.

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt, sat Enosesti, str. Nitulesti, nr.84, jud.Olt este situat in zona de locuire L, subzona LM2, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al orasului Piatra Olt.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea zonei studiate, terenul studiat se propune a se incadra in zona IS, zona institutii publice si servicii, respectiv, subzona IS5, subzona functionala comert-servicii. Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inregistrat in lista monumentelor istorice. Mentionam ca, suprafata de 2619.00 mp (conform nr. cad 58254), care este propusa in vederea construirii statiei GPL, bar si anexa, este proprietatea beneficiarilor OPRISOR MARIUS IONEL, BOCA GEORGE FLORIN SI BOCA LIVIA ELENA. conform contract de vanzare nr. 877 din 06.04.2022 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.58254.

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului orasului Piatra Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan, in vederea construirii unei statii GPL, a unui bar si o anexa, constructii cu regim de inaltime parter precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza (alei acces, parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi, imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzona comert-servicii, denumita IS5.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul national DN 64 (strada Nitulesti), in partea de vest a amplasamentului. In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara (alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare menajera), in partea de vest a amplasamentului.

Amplasamentul situat in intravilanul orasului Piatra Olt nu face obiectul unor reglementari sau restrictii speciale care sa fi fost stabilite prin P.U.G..

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea unei statii GPL, a unui bar si a unei anexe, constructii cu regim de inaltime parter;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente obiectivelor propuse: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;
- Restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate (LM2), respectiv crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzona comert-servicii, denumita **IS5**.

EVOLUTIA ZONEI.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta. In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de oras.

CIRCULATIA.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Nitulesti/DN 65) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica, alimentare cu apa, canalizare).

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Nitulesti(DN 65), existenta pe latura de vest a proprietatii. Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul. 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 ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate, nu produce niciun fel de degradari ale mediului ambiant si nici nu este in masura sa afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zona.

OCUPAREA TERENURILOR.

- zona locuinte individuale sau izolate cu regim de inaltime P+2E ;
- circulatii carosabile;
- spatii verzi;
- 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:
- Detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- In apropierea zonei studiate mai exista o statie GPL;

- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere județene și comunale care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;

- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

Conform P.U.G. Piatra Olt în prezent pentru zona studiată, procentul de ocupare al terenului este 35%, iar coeficientul de utilizare al terenului este 1.05.

În incinta parcelei studiate se propune plantarea de spații verzi. Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafața totală a parcelei.

ECHIPARE EDILITARĂ.

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:

o Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului în partea de vest a amplasamentului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

o Alimentarea cu apă, canalizarea vor fi asigurate prin racord la rețelele publice ale orașului existente în vecinătatea amplasamentului în partea de vest.

Realizarea bransamentului de apă de la rețeaua strădală, racordul la rețeaua de canalizare menajeră pentru această investiție se vor realiza de către beneficiar pe cheltuiala beneficiarului.

PREVEDERI ALE PUG APROBAT.

Terenul studiat se află în L - Zona de locuire, subzona LM2 - Subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E. Se poate autoriza construirea de locuințe individuale sau colective în regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de până la P+2E, precum și renovarea, reabilitarea, extinderea construcțiilor existente.

L- ZONA DE LOCUIRE

Subzone:

LI - Subzona locuințelor colective în regim de înălțime maxim P+4E

LM 1 - Subzona locuințelor individuale înșiruite sau cuplate cu regim de înălțime maxim P+2E+M;

LM 2 - Subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E;

GENERALITĂȚI

Zona cuprinde locuințe individuale, cu anexe gospodărești și grădini cultivate, zona de locuințe și funcțiuni complementare reprezintă zona cu ponderea cea mai mare în cadrul localității.

Valoarea fondului construit în cadrul zonei de locuințe și funcțiuni complementare este eterogenă, ca și calitatea construcțiilor și starea lor. Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată potrivit planșei de Reglementări din prezentul PUG (în interiorul razei de 100 m), inclusiv pentru amplasarea, conformarea și aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru desființarea unor construcții parazitare necesită avize de specialitate, conform legii.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI.

Limita zonei studiate are suprafața de **11861.07 mp.**

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafața de **2619.00 mp.**

Terenul studiat care aparține intravilanului orașului Piatra Olt, sat Enosești, str. Nitulești, nr. 84, jud. Olt este situat în zona de locuire L, subzone LM2, subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate cu regim de înălțime maxim P+2E și a fost introdus într-o documentație de urbanism, respectiv în Planul Urbanistic General al orașului Piatra Olt. Zona beneficiază de acces carosabile (strada Nitulești/DN 64). Pentru suprafața de teren de 2619.00 mp se întocmește studiul P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse pe un teren intravilan - în vederea construirii unei stații GPL, a unui bar și o anexă, construcții cu regim de înălțime parter precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenul studiat (alei acces, parcare, trotuare pietonale și de protecție, spații verzi, împrejmuire și realizarea infrastructurii edilitare) și crearea unui regulament pentru încadrarea în zona pentru instituții și servicii, respectiv subzone comerț-servicii, denumită IS5.

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

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor constructii cu functiunea de comert-servicii, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 2619.00 mp.
- propunerea de fata tine cont de dorinta exprimata de catre beneficiar.

INDICATORII PROPUSE

St = 2619.00 mp
Ac existent = 0.00 mp
Ad existent = 0.00 mp
P.O.T ex. = 0%
C.U.T ex = 0.0

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 30%,iar coeficientii de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 0.9.

P.O.T max.= 30%
C.U.T max = 0.9

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- **Hmax: P+2E, Hmax = 12.00 m.**

DEZVOLTAREA ECHIPARII 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.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE.

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

- Terenul nu are sarcini (rețele edilitare, trasee de apa, monumente istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

Se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis - 30,00 %**
- **C.U.T. maxim admis - 0.9**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E, Hmax=12 m.

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandariilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei. Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza:

- aliniament propus la minim 12 m de la axul strazii, respectiv DN 64;
- retragerea cladirilor fata de limitele laterale vor fi de minim 2.00 m pe una din laturi si trebuie sa fie respectata limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil si respectiv min. 3.00 m pe cealalta latura;
- retragerea cladirilor fata de limita posterioara va fi de min. 5.00 m.

In incinta se vor realiza pe langa constructiile cu regim de inaltime parter, alei de acces, platforma betonata, spatii verzi, imprejmuirea terenului si echiparea edilitara.

Se propune plantarea de spatii verzi cu respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei. Gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi din zidărie, lemn sau din plasa de sarma si vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

• Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor 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 **03.08.2022** și în data de **08.08.2022** 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