DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE
Proiect Nr. 7422 din 17.06.2022

Ca urmare a cererii adresate de **Frasineanu Doina** cu domiciliul in Bucuresti, sector 4, str. V.V. Stanciu, nr. 9, bl. 69 A, sc. 1, et.1, ap. 2, înregistrată la APM Teleorman la nr. 7422 din 17.05.2022, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe si a OUG nr. 68/2019 privind stabilirea unor masuri la nivelul administratiei publice centrale si pentru modificarea unor acte normative, **APM Teleorman decide,** ca urmare a consultărilor desfăşurate în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 17.06.2022 la sediul APM Teleorman, că planul **PUZ – „ Introducere in intravilan si creare zona mixta de servicii si comert"**, propus a fi amplasat Alexandria, T 5/P 35;P 36, nr. cadastral 29493; 29494, jud. Teleorman ***se supune procedurii de adoptare fara aviz de mediu*** în conformitate cu H.G. nr.1076/2004, art. 13.

Prezentarea generala a documentatiei urbanistice:

Prezenta documentaţie PUZ analizează două loturi existente, cu o forma neregulata, cu o deschidere la drumul naţional / european de **68,09** m si o adâncime minimă de **525,45** m şi maximă de **649,15** m.

Terenurile a caror destinaţie se doreşte a fi schimbată din extravilan în intravilan au o suprafata de **38.096,00 mp**, conform măsurătorilor topografice şi actelor de proprietate asfel:

- Nr. cad. 29493 în suprafaţă de 36.412,00 mp;
- Nr. cad. 29494 în suprafaţă de 1.684,00 mp.

Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

— Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii - reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazuta în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare pentru fiecare 3 angajaţi (10 mp S. Utilă / angajat la care se adaugă 20 % din total parcări rezultate pentru vizitatori;
- pentru spaţii comerciale în clădiri independente, minim 1 loc de parcare pentru 40 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de peste 1.000 mp.

— **Spaţii verzi şi plantate**

Se propune realizarea de spaţii verzi şi plantate pentru un procent de minim 20 % din suprafaţa totala a terenului.

Spaţiile verzi şi plantate cuprind totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantaţii de arbori, arbuşti, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafeţele libere de construcţii să se asigure :

- plantarea cel puţin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafaţa totală a terenului si cel puţin 20 % din suprafaţa de teren situată între aliniament şi clădiri;
- plantaţiile care se vor realiza la limita între proprietăţile vecine, vor fi amplasate faţă de limite la 2,0 m pentru arbori înalţi şi 0,5 m pentru celelalte plantaţii şi garduri vii. În zonele protejate sau cu servituţi realizarea plantaţiilor va fi avizată de autorităţile publice specializate (condiţii de vizibilitate, securitate, siguranţă în exploatare, etc).
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajata încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

— **Imprejmuiri:**

- o împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente;
- o împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- o împrejmuirile opace sunt admise pentru funcţiunile care necesită o protecţie specială;
- o împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,50 - 0,60 m şi o parte superioară de 1,50 - 1,90 m, transparentă, fără să depăşească înălţimea de 2,50 m la coamă;
- o împrejmuirile între parcele nu vor depăşi 2,50 m la coamă.
- o Porţile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

Zonificarea functionala:

Unitati si subunitati functionale

— Stabilirea UTR-urilor pe zone funcţionale s-a făcut în cadrul PUG-ului municipiului Alexandria, în prezent fiind un număr de 15 UTR-uri.

— Terenul studiat prin PUZ fiind în extravilan şi fiind în imediata apropiere a intravilanului municipiului **nu este necesară constituirea unui trup intravilan** şi apariţia unui nou UTR. UTR-ul va avea denumirea de **UTR 15** cu subunităţile lui funcţionale. Se regăseşte în apropierea UTR 14 şi UTR 15

— **UTR 15 – Zona a activitatilor mixte de servicii si comert**

— **IS 15 – Subzona de servicii si comert**

— **Utilizari admise:**

Pentru toată subzona sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare pentru diferitele tipuri de unităţi; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor şi/sau este necesară schimbarea destinaţiei se cere PUZ (reparcelare / conformare).

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel municipal şi zonal;

- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- comerţ cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii plantate - scuaruri;

— **Utilizari interzise:**

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- staţii de întreţinere auto;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

Regim de inaltime, inaltimea maxima a constructiilor, procent de ocupare si coeficient de utilizare a terenului:

— Regim de înălţime maxim - P+3E;

— Înalţimea maximă a construcţiilor = 20,00 m;

— În culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

— **POT max. = 60.00 % ; CUT max. = 2,50;**

— Indicatorii POT şi CUT vor fi corelaţi de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea faţă de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor şi parcajelor, pentru stabilirea înălţimii construcţiilor, pentru asigurarea spaţiilor verzi şi cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei şi faţă de vecinătăţi.

Aspectul exterior al cladirilor

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare.

Bilant teritorial:

SUBZONĂ FUNCŢIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SERVICII ŞI COMERŢ	-	-	22.857,60	60,00

SPAȚII VERZI	-	-	10.776,32	28,287
CIRCULAȚII	-	-	4.462,08	11,713
TEREN ARABIL	38.096,00	100,00	-	-
TOTAL	**38.096,00**	**100,00**	**186.819,00**	**100,00**

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă, unde acestea există.

Pentru energie electrica bransamentul se va realiza din reteaua stradala de distribuitie a energiei electrice, cu acordul furnizorului de energie electrica si prin obținerea tuturor avizelor / autorizațiilor necesare conform legislației.

Acolo unde nu există rețele, acestea se vor realiza din surse altenative, pentru canalizarea menajera se va crea o fosă septică vidanjabilă iar pentru alimentare cu apa a viitoarelor construcții se va realiza un puț forat de adâncime medie, doar pentru apa menajeră.

Ape pluviale colectate în interiorul incintei de pe clădiri, alei si se vor dirija în spațiu verde sau vor fi colectate numai in interiorul incintei în bazine de retenție.

Este interzisă dirijarea apei pluviale în afara incintei.

Motivele care au stat la baza luării deciziei:

- consultarea membrilor C.S.C. în şedinţa din data de 17.06.2022 privind prima versiune a planului;
- prevederile H.G. nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- pe parcursul derulării procedurii de reglementare, publicul a fost înştiinţat asupra depunerii solicitării avizului de mediu, prin anunţuri repetate în presă, prin afişaj pe pagina de web de către titular, respectiv de autoritatea competentă pentru protecţia mediului. Nu s-au înregistrat reacţii negative din partea publicului referitoare la planul mai sus menţionat. S-a înregistrat un curent de opinie pozitiv din partea autorităţilor locale unde se va realiza planul.

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ.

Orice persoană care face parte din publicul interesat şi care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedre procedural sau substanţial, actele, deciziile sau omisiunile autorităţii publice competente pentru protecţia mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, prevăzuta de HG 1076/2004, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. **554/2004** cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorităţii publice competente pentru protecţia mediului care fac obiectul participării publicului în procedura de de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe se atacă odată cu decizia de emitere a avizului de mediu.

Se pot adresa instanţei de contencios administrativ competente şi organizaţiile neguvernamentale care promovează protecţia mediului şi îndeplinesc condiţiile cerute de legislaţia în vigoare, considerând ca acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluţionarea cererii se face potrivit dispoziţiilor Legii nr. **554/2004** cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanţei de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat şi care se consideră vătămate într-un drept sau într-un interes legitim, trebuie să solicite autorităţii publice emitente, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoştinţa publicului a deciziei etapei finale revocarea respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligaţia de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Director Executiv,

Laura Ilariana SIMION

Avizat: Şef Serviciu: Mihaela PÎRVU

Întocmit: Valentina Voicu

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI TELEORMAN
Adresa: str. Dunării, nr. 1, mun. Alexandria, judeţul Teleorman, Cod 140002
E-mail: office@apmtr.anpm.ro; Tel. 0247316228; Fax 0247316229
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679