



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE
PROIECT

Ca urmare a cererii adresate de **SC CUORE NERO SRL**, cu domiciliul în municipiul Rm. Vâlcea, str. Patriarh Iustinian Marina, nr. 43, județul Vâlcea, înregistrată Agenția pentru Protecția Mediului Valcea cu nr. 3399/06.03.2023, în baza:

- H.G.nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului
- Hotărârii Guvernului 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. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin 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 și a O.M. nr.117/2006 pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

Agentia pentru Protectia Mediului Valcea

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 07.04.2023,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat, anunțuri repetate în mass-media locală și afișare pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Vâlcea;
- punerea la dispoziția publicului spre consultare la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Vâlcea a documentației de solicitare aviz de mediu pentru **planul: "PUZ – CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER D+P+2E, IMPREJMUIRE, REALIZARE ACCESE"**,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI VALCEA

Strada Remus Bellu, nr. 6, Valcea, cod 240156

e-mail : office@apmvl.anpm.ro, Tel : 0250/735859 Fax : 0250/737921

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

propus a fi amplasat în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Patriarh Iustinian Marina, nr. 5, județul Vâlcea, a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricăror comentarii din partea publicului,

decide:

Planul: pentru: "PUZ – CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER D+P+2E, IMPREJMUIRE, REALIZARE ACCESE", propus a fi amplasat în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Patriarh Iustinian Marina, nr. 5, județul Vâlcea, planul nu se supun evaluării de mediu și nu se supun procedurii de evaluare adecvată, urmand a fi supuse procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a. gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor :

Conform PUG mun . și PUZ Ostroveni Sud, parcela studiată face parte din subzona L1 –locuințe individuale și colective cu regim de înălțime maxim P+2E.

PUZ ul studiat rezolva:

- realizarea indicatorilor urbanistici: POT și CUT ,pentru un regim de înălțime de minim D+P+2E

- mărirea înălțimii absolute a imobilelor prin adăugarea înălțimii demisolului, nivele necesare pentru amplasarea parcarilor,

- studierea distanțelor față de limitele laterale cu respecta condițiile de însorire legale , ale Codului Civil privind distanțele minime față de proprietățile vecine și principiilor volumerice ale zonei.

- retragerea față de aliniamentul strazii Patriarh Iustinian Marina ,cu încadrarea în aliniamentul general existent al fondului construit , cu menținerea caracterului volumetric și funcțional al zonei.

- Realizarea unui regim de înălțime D+P+2E , se încadrează în volumetria generală și completează volumetria de tranziție a zonei către volumele înalte de la frontul bulevardului Dem Radulescu.

Obiectul documentației PUZ

Solicitări ale temei program

SC CUORE NERO SRL, în calitate de investitor, a achiziționat un teren în suprafața de 1558mp la frontul de la Sud al strazii Patriarh Iustinian Marina, în apropierea intersecției acesteia cu bulevardul Dem Radulescu, parcela studiată este perpendiculară pe strada Patriarh Iustinian Marina , desfasurându-se cu latura lungă pe direcția Nord- Sud.

-Terenul are acces din strada Patriarh Iustinian Marina –la Nord .

- La Est și la Vest și Sud sunt parcele de teren pentru loturi de locuințe individuale sau colective cu un regim de înălțime de maxim D+P+2E .

Parcela studiată are o suprafață de 1558mp având dimensiunile :lungimemaxima =90,91m cu o lățime de minim 17,90m la strada.

Are ca vecinătăți :

-la Nord –strada Patriarh Iustinian Marina

-la Est - terenuri proprietate privată

-la Vest – teren proprietate privată

-la Sud – teren proprietate publică .



Amplasarea constructiilor invecinate

La Vest (la jumătatea distanței) sunt edificate două locuințe D+P+1E, cuplate, care prezintă calcan către Est-(terenul studiat) la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate, iar la Est, la frontul strazii Ptrh. Iustinian Marina, la o distanță de maxim 1,00m față de limita de proprietate, este amplasată o locuință individuală P+M, cu calcan către Vest.

Studii elaborate anterior: PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud.

Conform PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud aprobate de către CL al mun., zona studiată se încadrează în :

subzona L1 –subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M etaje –

Studii elaborate anterior: PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud.

Conform PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud aprobate de către CL al mun., zona studiată se încadrează în :

- subzona L1 –subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2- etaje
- Prin Certificat de Urbanism nr 2094/48911 din 30.12.2021, eliberat de primăria mun Rm.-Vâlcea se impune elaborarea unei documentații PUZ, pe baza unui **Aviz de Oportunitate.**

Pentru obținerea acestui Aviz BIA RĂDULESCU DORIN a întocmit o documentație de **Studiu de oportunitate** care a stat la baza emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

Scopul elaborării acestei documentații PUZ este de a pune de a pune de acord reglementările din PUG al mun Rm.-Vâlcea cu cele ale PUZ Ostroveni Sud. Pentru aceasta se solicită ca zona studiată să se însereze volumetriei funcționale cu regim de înălțime care să facă trecerea de la regimul de înălțime P+1E la regim de înălțime D+P+2 și mai înalt, către intersecția cu strada Ostroveni

Prin PUZ studiat se solicită:

- A-REALIZAREA A DOUA IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE –A+B, CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2+2E, imobilul A, parțial cu spații comerciale la parter**
- B- AMPLASAREA CONȘTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PRCELEI**
- C- AMPLASAREA CONȘTRUCȚIILOR UNA FATA DE CEALALTA, PE PARCELA**

Conform PUG mun. și PUZ Ostroveni Sud, parcela studiată face parte din subzona L1 –locuințe individuale și colective cu regim de înălțime maxim P+2E.

PUZ ul studiat rezolva:

- realizarea indicatorilor urbanistici: POT și CUT, pentru un regim de înălțime de minim D+P+2E**
- mărirea înălțimii absolute a imobilelor prin adaugarea înălțimii demisolului, nivele necesare pentru amplasarea parcarilor,**
- studierea distanțelor față de limitele laterale cu respecta condițiile de însorire legale, ale Codului Civil privind distanțele minime față de proprietățile vecine și principiilor volumerice ale zonei.**
- retragerea față de aliniamentul strazii Patriarh Iustinian Marina, cu încadrarea în aliniamentul general existent al fondului construit, cu menținerea caracterului volumetric și funcțional al zonei.**

- Realizarea unui regim de înălțime D+P+2E, se încadrează în volumetria generală și completează volumetria de tranziție a zonei către volumele înalte de la frontul bulevardului Dem Radulescu

Apariția demisolului este dictată și de panta generală descendentă Nord –Sud a terenului, existând o diferență de nivel de cca 1,00m.



- realizarea unui regim de înălțime de minim D+P+2E pentru imobilele amplasate la extremitatea de la Est a parcelei pe direcția N-S și a indicatorului urbanistic CUT la 1,60mp ad/mp teren, și pastrarea CUT la valoarea de 45%
- mărirea înălțimii absolute a imobilelor prin adăugarea înălțimii demisolurilor, nivele necesare pentru amplasarea parcarilor,
- studierea distanțelor față de limitele laterale cu respecta condițiile de însorire legale, ale Codului Civil privind distanțele minime față de proprietățile vecine și principiilor volumetrice ale zonei.
- retragerea față de aliniamentul strazii Patriarh Iustinian Marina, cu încadrarea în aliniamentul general existent al fondului construit, cu menținerea caracterului volumetric și funcțional al zonei.

Realizarea unui regim de înălțime D+P+2E, se încadrează în volumetria generală și completează volumetria de tranziție a zonei, de la volumele de loc colective D+P+1+2E la Est către volumele înalte de la frontul bulevardului Dem Radulescu

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG al mun. R.-Vâlcea aprobat, zona studiată se constituie ca zonă pentru construcții amplasată în adâncimea fronturilor la strazile Patriarh Iustinian Marina și Ostroveni.

Accesul în adâncime se face prin realizarea unei cai de acces de la Nord la Sud, de către dezvoltator.

Către strada Patriarh Iustinian Marina se vor amplasa două imobile cu H maxim D+P+2E,

Surse documentare

a) Documente urbanistice și de fundamentare elaborate anterior:

- PUZ Ostroveni Sud,
- P.U.G. al municipiului Rm. Vâlcea aprobat.
- Studiul de Oportunitate pe care a stat la baza Avizului de Oportunitate.

b) Proiecte de investiții elaborate pentru domenii care privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- În zona au fost realizate investiții în imobile de locuințe cu spații libere la parter pentru servicii și comerț, imobile pentru birouri și servicii publice pentru sănătate.

- Pe baza unor proiecte de investiții au fost realizate în zonă infrastructura edilitară: rețele gaze, apă-și canal, alimentări cu energie electrică și termică, căi de comunicații majore și secundare, mobilări ale fronturilor principale sau în profunzime cu construcții pentru locuințe și comerț –servicii.

2-STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

a)-Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative, potențial de dezvoltare, potențial de dezvoltare.

Zona s-a dezvoltat având la baza prevederile PUZ Ostroveni –Sud, preluat, în parte de PUG al mun. Rm. Valcea, care prevede dezvoltarea zonei ca zonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime –maxim P+3E cu amplasarea unor spații pentru servicii și comerț la parter, pentru imobilele amplasate la strazile principale. În volume cu regim de înălțime de maxim P+4E la strada Dr. Romulus Popescu și D+P+2E-3E parțial

Zona se constituie ca zonă cu potențial major de dezvoltare pentru funcțiuni de interes pentru investitori- dezvoltatori.

-Parcela de teren care a generat PUZ face parte din zona de dezvoltare urbană denumită generic Ostroveni –Sud, zonă în plină expansiune investițională.



La Nord, front la strada Patriarh Iustinian Marina, acelasi investitor a realizat imobile de loc colective D+P+2E+M .

-Pe această parcelă vor fi amplasate doua imobile de locuinte colective ca inserare a unor volume de trecere de la regimul inalt imobilelor de loc colective al bulevardului la regimul de inaltime P+1-P+2E al imobilelor de locuintelor pe loturi individuale +colective.

-Imobilele propuse , de lungimi diferite , sunt rezultatul impartirii unui singur volum care insuma, in studii initiale , ca lungime, cele doua imobile , pentru a oferi zonei o imagine volumetrica care sa seincadreze in specificul volumetric al zonei : locuinte individuale si volume mai mici pentru imobilele de loc colective cu regim mic de inaltime.

Încadrarea în localitate

a) Poziția față de intravilanul localității

Parcela studiată prin PUZ face parte din zona Ostroveni Sud , zonă introdusă în intravilanul mun. Rm.-Vâlcea prin PUG aprobat în anul 2000.

b) Relația cu localitatea , accesibilitate, cooperarea în domeniul edilitar .

Parcela studiată are acces pietonal direct din pietonalul strazii Patriarh Iustinian Marina, la Nord. Va fi realizat un acces carosabil cu latimea de 6m asigurandu-se accesul la cele doua imobile, pe directia Nord-Sud, cu acces din strada Patriarh Marina.

Carosabilul este amplasat pe latura de la Est a parcelei , pentru accesul la parcarile de la demisolurile generale , si accesul masinilor de interventii si utilitarelor.

Obiectivele de investitii propuse a fi realiza vor fi racordate direct la rețelele existente în zona (amplasate pe strada patriarh Iustinian Marina , fiint realizate prin efortul financiar al beneficiarului.

Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului inatural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

-Nu este cazul.

Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea circulației, necesitati de realizare de artere noi de circulatie

Parcela studiată este amplasată între strada Patriarh Iustinian Marina, la Nord si terenul ocupat de traseul unei foste rigole de scurgere a apelor , existent la Sud, cu acces pietonal si carosabil din strada de la Nord. Va fi creat un acces carosabil, pe directia Nord -Sud, cu latimea de 6,00m .

Ocuparea terenurilor

a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată,relaționări între funcțiuni.

Zona studiată constituie obiectul realizarii a doua obiective de investitii –imobile pentru locuinte colective, din care imobilul front la strada Patriarh Iustinaian Marina ,cu spatii comerciale la parter. Zona studiată este alcatuita dintr-o parcela care se desfasoara pe directia Nord- Sud.

Caracteristica functionala generala a zonei : constructii de locuinte individuale , pe loturi, cu regim de inaltime de maxim P+2E si Imobile de locuinte colective cu regim de inaltime variabil : D+P+5-8E la bulevardul Dem Radulescu– imobile loc. colective cu regim de inaltime de maxim D+2E+M , in frontul de la Sud al strazii Patriarh Iustinian Marina , - imobil loc colective D+P+3-4E la intersectia cu strada Ostroveni.



Zona studiată , în suprafața de 1558mp , este neconstruită , prezervată prin PUG al mun. Rm. Valcea pentru construcții cu funcțiuni de locuire și cu un regim de înălțime de maxim P+2E+Mansarda.

b) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit , aspecte calitative ale fondului construit

-Nu este cazul

c) Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

-În Zona Ostroveni Sud sunt în curs de realizare imobile cu funcțiunea mixtă : locuințe cu spații pentru servicii și comerț la parter.

-În zona studiată construcțiile propuse completează mobilarea la frontul străzii și în adâncime a parcelelor, dând coerență volumetrică și funcțională zonei .

Conform RLU, conceptul funcțional de bază al noului cartier în curs de realizare , este caracterizat de integrarea acestuia în țesutul general al funcțiunilor de importanță locală și municipală.

d) Asigurarea cu spații verzi a zonei

- Pe terenul de amplasament al construcției va fi prevăzută o suprafață de spații verzi și de joacă de minim 3,5m locuitor, adică cca 16,0% din suprafața parcelei.Va fi luată în considerare și 60% din suprafața pavată cu dale înierbate, ceea ce mărește suprafața verde obținută.

e) Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

-Nu este cazul.

f) Principalele disfuncționalități

Din punct de vedere al realizării funcțiunilor propuse pe parcela studiată și a realizării conlucrării acestora , nu se evidențiază nici o disfuncțiune.

O disfuncțiune care trebuie subliniată poate fi legată de natura terenului de fundare. Zona a constituit lunca râului Olt sau chiar a făcut parte din fosta albie a râului Olt. Terenul de fundare este alcătuit din aluviuni depuse de fostul râu iar apa freatică apare , în cele mai multe cazuri, la o cotă mică de la suprafața. Se va impune realizarea unei îmbunătățiri ale terenului de fundare prin straturi de balast compactat și realizarea unei fundații tip radier general , fapt care duce la realizarea , în scopul recuperării unei părți ale investiției , spațiilor la demisol sau subsol.

Aceste lucrări duc la scumpirea investiției.Investitorul trebuie să realizeze prin efort financiar propriu rețelele edilitare și căile de acces în zonei

Echipe edilitare

La strada Patriarh Iustinian Marina există rețele edilitare :

-rețea de apă

-rețea de canalizare

-rețea electrică – post de transformare existent în strada

Opțiuni ale populației

Populația din zona beneficiază de dezvoltarea urbanistică necesară unei îmbunătățiri a nivelului de locuire și de servicii , valorificându-se la un nivel superior terenurile. Zona s-a dezvoltat prin realizarea unor imobile cu regim de înălțime , la frontul străzii Patriarh Iustinian Marina , de maxim D+P+2E



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezentul PUZ are la baza reglementarile enuntate în STUDIUL de OPORTUNITATE, reglementari care armonizeaza, pentru parcela studiata, reglementarile PUG al mun. Rm. Valcea , aprobat , cu cele ale PUZ Zona Ostroveni Sud, aprobat, în special în punctele referitoare de regimul de înălțime, de rezolvarea circulației carosabile în interiorul parcelei și a accesibilității acesteia. Indicatorii urbanistici propusi a fi realizati se încadreaza in indicatorii impusi prin cele două documentatii urbanistice amintite.

Prevederi P.U.G.

Parcela care a generat documentatia PUZ face parte din zona Ostroveni Sud, zona reglementata urbanistic prin PUZ Ostroveni Sud și PUG mun. Rm.-Vâlcea.

Amplasamentul studiat se afla in zona compusa – L1 subzona loc individuale mici cu D+P+2E , inaltime maxima P+2- H=10m.

POT maxim =45% , CUT maxim =1,30 la care se adauga 0,6mp ,AC pentru mansarda retrasa la 45 grade.

Se solicita realizarea un regim de inaltime de maxim D+P+2E, cu indicatori urbanistici maximali : POT =45% si CUT =1,60

Valorificarea cadrului natural

Nu se pune problema agresiunii cadrului natural existent-categoria de folosinta a terenului fiind cea de curti constructii – teren supus amenajării urbanistice pentru functiuni complexe. Valorificarea cadrului natural a fost analizata în cadrul documentatiei urbanistice PUZ Ostroveni Sud, zona din care face parte parcela studiata în documentatia de fata.

Modernizarea circulatiei

Accesul la parcela se va face prin realizarea unui carosabil cu latime de 6,00m ,care va fi amplasat la limita de la Est a terenului , perpendicular pe strada Patriarh Iustinian Marina. Circulatia in interiorul parcelei va fi organizata in asa fel incat sa corespunda necesitatilor de acces specifice:

- acces la platformele de pacare auto
- acces pentru aprovizionare a spatiilor pentru comert si servicii de la parter
- accesul masinilor de interventii de urgenta ,pompieri și salvare.
- accesul autoutilitarelor pentru colectarea gunoiiului și interventii la retelele utilitare.

Vor fi realizate un numar de locuri de parcare calculat cf Normelor legale pentru apartamentele celor trei imobile de locuinte colective si a spatiului comercial de la parterul imobilului de la frontul strazii Patriarh Iustinian Marina, asigurandu-se cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit si un plus de 10% , iar pentru pentru comert , conform Anexei 5 la RGU. Locurile de parcare vor fi amenajate la demisolul imobilelor si suprateran.

Zonificarea funcționala ,reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici.

a) Prezentarea principalelor functiuni propuse ale zonei,categoria de interventie urbanistica in spiritul valorificarii potentialului existent si înlaturării disfuncționalitatilor

A-Principala functiune propusa în parcela - L1 definită de functiunea de locuire și servicii- comert.

Este reprezentată de doua imobile de locuinte colective , cel amplasat la frontul strazii avand parter comercial partial si locuri de parcare la demisol , cu un regim de înălțime – D+P+2E , iar al doilea avand demisolul destinat parcarilor auto.



B- funcțiunea –circulație

Reprezentata de carosabilul major amenajat de la Nord la Sud , cu o latime de 6,00m. Va fi realizat cate un demisol general pentru fiecare din cele doua imobile pentru parcare autoturismelor.

1-accesul la parcarile de la demisol va fi realizat prin intermediul unei rampe cu panta maxima de 15% , rampa care porneste din carosabilul amenajat la estul parcelei .

C-Funcțiunea spatii verzi și de joaca , reprezentata de suprafete înierbate, plantate, vor fi realizate , in mare parte , la suprafata solului , pe laturile de la Vest si Sud. Spatiile verzi vor fi demensionate în functie de numărul de locuitori din zonă , minim 2,00mp /locuitor. Prin Bilant Teritoriala a fost prevăzută o suprafață de 250,0 mp spatiu verde și joaca, la care se adauga suprafata inierbata si plantata a carosabilului pavat cu pavele ecologice. Spatiile de joaca vor fi reprezentate de zone distincte, cu dotari specifice, amplasate pe spatii înierbate.

D-Funcțiunea platforme gospodaresti rezolvata prin amplasarea unui numar corespunzator de pubele in imediata apropiere a cailor de acces rutier și la demisolul imobilelor .

b) Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	Ha	
SUPRAFAȚĂ PUȘ	0,1558	100,00%
din care zone funcționale:		
CONSTRUCȚII	0,0701	45,00
CIRCULAȚII CAROSABILE+PARCARI	0,0608	39,00
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI ^{la care se adaugă} JOACA COPII 304 pavele ecologice = 501mp	0,0249 0,0340	16,00
P.O.T. PROPUȘ -mpAc/mp teren	45,00%	
C.U.T. PROPUȘ- mpAd/mp teren	1,30mp Ad/mp.teren	



Pentru spatii verzi se adauga 60%- suprafata innierbata a elementelor din beton – pavele ale carosabilului si parcarilor de la suprafata. Vor fi amenajate locuri de joaca pentru copii.

c) Indicatori urbanistici cf PUG pt sub zona L1

POT =45%

CUT =1,3 la care se adauga o suprafata de 60% din AC pentru mansardare

Indicatori urbanistici maximi propuși -

POT=45%

CUT=1,30 cu marire la 1,60 pentru spatii amenajate prin mansardarea acoperisului.

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrica

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la postul de transformare existent, amplasat pe strada. Va fi prevăzută iluminarea incintei studiate.

Alimentarea cu apa potabila

- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racordarea obiectivelor de investiții , cu conducte din polietilena de analta rezistenta , la rețeaua de apa potabila existenta la strada Patriarh Iustinian Marina..

Canalizarea

- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea obiectivelor la rețeaua de canalizare existenta la strada Patriar Iustinian Marina.

- Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin racordarea rețelelor de colectare (guri de scurgere, rigole) din incinta la canalizatia pluviala existent.

Alimentarea cu caldura

- Încalzirea imobilelor se va realiza prin montarea în spatiile de locuit si in spatiile comerciale a unor Centrale Termice individuale, funcționand cu gaz metan.

Alimentarea cu gaze

- Se va realiza prin racordarea la rețeaua de gaze existenta pe strada Patriarh Iustinian Marina.

Gospodaria comunala

- Depozitarea rezidurilor menajere se va face în puzele amplasate în spatii special amenajate în apropierea cailor de circulatie rutiera.

- De asemenea vor fi amenajate puncte de colectarea a resturilor menajere în spatiile de la demisolul constructiilor

- Colectarea se va face periodic cu autoutilitarele societatii de salubritate.

b. Gradul in care planul sau programul influențează alte planuri si programe, inclusiv, pe cele in care se integrează sau care deriva din ele :

Prin PUZ studiat se solicită:

A-REALIZAREA A DOUA IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE –A+B_,CU UN REGIM DE INALTIME D+P+2E , imobilul A , partial cu spatii comerciale la parter

B-AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOAREALE PRCELEI

C-AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNA FATA DE CEALALTA ,PE PARCELA Apariția demisolului este dictată si de panta generala descendenta Nord –Sud a terenului, existand o diferenta de nivel de cca 1,00m.

- realizarea unui regim de înălțime de minim D+P+2E pentru imobilele amplasate la extremitatea de la Est a parcelei pe directia N-S si a indicatorului urbanistic CUT la 1,60mp ad/mp teren, si pastrarea CUT la valoarea de 45%



-marirea inaltimii absolute a imobilelor prin adaugarea inaltimii demisolurilor, nivele necesare pentru amplasarea parcarilor,
-studierea distantelor fata de limitele laterale cu respecta conditiile de insorire legale , ale Codului Civil privind distantele minime fata de proprietatile vecine si principiilor volumerice ale zonei.
-retragerea fata de aliniamentul strazii Patriarh Iustinian Marina ,cu incadrarea in aliniamentul general existent al fondului construit , cu mentinerea caracterului volumetric si funcțional al zonei.

Realizarea unui regim de inaltime $D+P+2E$, se incadreaza in volumetria generala si completeaza volumetria de tranzitie a zonei , de la volumele de locuintele colective $D+P+1+2E$ la Est catre volumele inalte de la frontul bulevardului Dem Radulescu.

Zona s-a dezvoltat avand la baza prevederile PUZ Ostroveni –Sud , preluat , in parte de PUG al mun. Rm. Valcea, care prevede dezvoltarea zonei ca zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime –maxim $P+3E$ cu amplasarea unor spatii pentru servicii si comert la parter ,pentru imobilele amplasate la strazile principale. in volume cu regim de inaltime de maxim $P+4E$ la strada Dr. Romulus Popescu si $D+P+2E-3E$ partial

Zona se constituie ca zona cu potential major de dezvoltare pentru functiuni de interes pentru investitori- dezvoltatori.

-Parcela de teren care a generat PUZ face parte din zona de dezvoltare urbană denumită generic Ostroveni –Sud , zonă in plină expansiune investitiională.

La Nord, front la strada Patriarh Iustinian Marina, acelasi investitor a realizat imobile de locuinte colective $D+P+2E+M$.

-Pe această parcelă vor fi amplasate doua imobile de locuinte colective ca inserare a unor volume de trecere de la regimul inalt imobilelor de locuinte colective al bulevardului la regimul de inaltime $P+1-P+2E$ al imobilelor de locuintelor pe loturi individuale +colective.

-Imobilele propuse , de lungimi diferite , sunt rezultatul impartirii unui singur volum care insuma, in studii initiale , ca lungime, cele doua imobile , pentru a oferi zonei o imagine volumetrica care sa seincadreze in specificul volumetric al zonei : locuinte individuale si volume mai mici pentru imobilele de loc colective cu regim mic de inaltime.

- Pozitia față de intravilanul localității

Parcela studiată prin PUZ face parte din zona Ostroveni Sud , zonă introdusă în intravilanul mun. Rm.Vâlcea prin PUG aprobat în anul 2000.

Relația cu localitatea , accesibilitate, cooperarea în domeniul edilitar .

Parcela studiată are acces pietonal direct din pietonalul strazii Patriarh Iustinian Marina, la Nord. Va fi realizat un acces carosabil cu latimea de 6 m asigurandu-se accesul la cele doua imobile , pe directia Nord-Sud, cu acces din strada Patriarh Marina. Carosabilul este amplasat pe latura de la Est a parcelei , pentru accesul la parcarile de la demisolurile generale , si accesul masinilor de interventii si utilitatelor.

Obiectivele de investitii propuse a fi realiza vor fi racordate direct la retelele existente în zona (amplasate pe strada patriarh Iustinian Marina , fiind realizate prin efortul financiar al beneficiarului.

Elemente ale cadrului inatural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

-Nu este cazul.

Aspecte critice privind desfășurarea circulației, necesitati de realizare de artere noi de circulație

Parcela studiată este amplasată între strada Patriarh Iustinian Marina, la Nord si terenul ocupat de traseul unei foste rigole de scurgere a apelor, existent la Sud, cu acces pietonal si carosabil din strada de la Nord.



Va fi creat un acces carosabil , pe directia Nord -Sud , cu latimea de 6,00m.

Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată, relaționări între funcțiuni.

Zona studiată constituie obiectul realizării a doua obiective de investiții –imobile pentru locuințe colective , din care imobilul front la strada Patriarh Iustinaian Marina ,cu spații comerciale la parter. Zona studiată este alcatuită dintr-o parcelă care se desfășoară pe direcția Nord- Sud. Caracteristica funcțională generală a zonei : construcții de locuințe individuale , pe loturi, cu regim de înălțime de maxim P+2E și Imobile de locuințe colective cu regim de înălțime variabil : D+P+5-8E la bulevardul Dem Radulescu– imobile locuințe colective cu regim de înălțime de maxim D+2E+M , în frontul de la Sud al străzii Patriarh Iustinian Marina , - imobil locuințe colective D+P+3-4E la intersecția cu strada Ostroveni.

Zona studiată , în suprafața de 1558mp , este neconstruită , prezervată prin PUG al mun. Rm. Valcea pentru construcții cu funcțiuni de locuire și cu un regim de înălțime de maxim P+2E+Mansarda.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit , aspecte calitative ale fondului construit
-Nu este cazul

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

-În Zona Ostroveni Sud sunt în curs de realizare imobile cu funcțiunea mixtă: locuințe cu spații pentru servicii și comerț la parter.

-În zona studiată construcțiile propuse completează mobilarea la frontul străzii și în adâncime a parcelelor, dând coerență volumetrică și funcțională zonei .

Conform RLU, conceptul funcțional de bază al noului cartier în curs de realizare ,este caracterizat de integrarea acestuia în țesutul general al funcțiunilor de importanță locală și municipală.

- Asigurarea cu spații verzi a zonei

- Pe terenul de amplasament al construcției va fi prevăzută o suprafață de spații verzi și de joacă de minim 3,5m locuitor, adică cca 16,0% din suprafața parcelei.Va fi luată în considerare și 60% din suprafața pavată cu dale înierbate, ceea ce mărește suprafața verde obținută.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
-Nu este cazul.

Prezentul PUZ are la bază reglementările enunțate în STUDIUL de OPORTUNITATE, reglementări care armonizează, pentru parcela studiată, reglementările PUG al mun. Rm. Valcea , aprobat , cu cele ale PUZ Zona Ostroveni Sud, aprobat, în special în punctele referitoare de regimul de înălțime, de rezolvarea circulației carosabile în interiorul parcelei și a accesibilității acesteia.

Indicatorii urbanistici propuși a fi realizați se încadrează în indicatorii impuși prin cele două documentații urbanistice amintite.

c. Probleme de mediu relevante pentru plan: respectarea prevederilor legislative privind gestionarea deșeurilor rezultate pe perioada realizării investiției cât și pe perioada funcționării.

Protecția mediului

-Implementarea pe parcela a funcțiunilor nu impune măsuri speciale pentru protecția mediului.

-Funcțiunile nu constituie surse de poluare, prin construcție sau pe timpul existenței acestora.



Masurile de prevenire a poluarii sunt cele normale pentru astfel de obiective:

- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare ce se va realiza în incintă și care va fi racordată la rețeaua de canalizare stradala.
- Resturile menajere vor fi colectate în pubele și colectate periodic.
- După terminarea lucrărilor de construcții terenul va fi reabilitat prin lucrări de nivelare și refolosire a terenului fertil, îndepărtat în timpul executării lucrărilor de sistematizare verticală, a săpăturilor la fundații și a suprafețelor necesare circulațiilor carosabile, parcarilor, etc.
- Spațiile verzi vor fi înmărate și plantate.
- Deseurile de materiale de construcție vor fi colectate și depozitate în locuri autorizate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Problemele de mediu au fost tratate în cadrul analizelor de evaluare a impactului pentru aprobarea PUZ zona Ostroveni Sud, aprobat în anul 2011.

Documentația PUZ, de față, studiază amplasarea a două imobile cu regim de înălțime D+P+2E, cu funcțiunea de locuire și comerț, cu rezolvarea coerentă a celorlalte funcțiuni care deservește funcțiunea principală de locuire.

Rezolvarea la nivel de PUZ a acestei funcțiuni nu mai impune o analiză specială a impactului asupra mediului zona fiind constituită ca zonă cu folosință exclusivă de curți construcții.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau generează deseuri toxice, substanțe periculoase, ape sau lichide cu conținut mare de substanțe poluante, etc.

Deseurile:

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele și containerele de pe platforma special amenajată, și vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, pe baza unor contracte de prestări servicii. Se va stabili bilanțul de deseuri în conformitate cu funcțiunile amplasate în zonă. Deseurile rezultate sunt compuse din resturi menajere și vegetale, care se pot ușor colecta în containere de 1.2–2 mc, sau prin amplasarea unui număr corespunzător de containere sau în spații special amenajate prin proiect.

Deseurile menajere precum și cele rezultate din activitatea de construire vor fi depozitate în pubele și eliminate printr-o societate de salubritate autorizată. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform prevederilor HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor. Gestionarea tuturor categoriilor de deseuri se va realiza cu respectarea strictă a OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor. Deseurile (hartie/carton, plastic, sticlă, metale) se vor colecta selectiv, pe categorii și se vor preda operatorilor autorizați în vederea eliminării/valorificării acestora.

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare ce se va realiza în incintă și care va fi racordată la rețeaua de canalizare stradala.

După terminarea lucrărilor de construcții terenul va fi reabilitat prin lucrări de nivelare și refolosire a terenului fertil, îndepărtat în timpul executării lucrărilor de sistematizare verticală, a săpăturilor la fundații și a suprafețelor necesare circulațiilor carosabile, parcarilor, etc. Spațiile verzi vor fi înmărate și plantate.



Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: - nu este cazul.

- Protecția calității apelor

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002.

- Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

- Protecția solului

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Probabilitatea impactului este redusă, pe termen scurt doar în perioada de execuție a lucrărilor de construcții, respectarea tuturor măsurilor și condițiilor impuse conduce la reducerea impactului asupra factorilor de mediu.

Din punct de vedere al realizării funcțiilor propuse pe parcela studiată și a realizării lucrărilor acestora, nu se evidențiază nici o disfuncție.

O disfuncție care trebuie subliniată poate fi legată de natura terenului de fundare.

Zona a constituit lunca râului Olt sau chiar a făcut parte din fosta albie a râului Olt.

Terenul de fundare este alcătuit din aluviuni depuse de fostul râu iar apa freatică apare, în cele mai multe cazuri, la o cotă mică de la suprafață.

Se va impune realizarea unei îmbunătățiri ale terenului de fundare prin straturi de balast compactat și realizarea unei fundații tip radier general, fapt care duce la realizarea, în scopul recuperării unei părți ale investiției, spații la demisol sau subsol.

Aceste lucrări duc la scumpirea investiției.

-Investitorul trebuie să realizeze prin efort financiar propriu rețelele edilitare și căile de acces în zonă.

b) *natura cumulativă a efectelor:*

Nu se pune problema agresiunii cadrului natural existent-categoria de folosință a terenului fiind cea de curți construcții – teren supus amenajării urbanistice pentru funcțiuni complexe. Valorificarea cadrului natural a fost analizată în cadrul documentației urbanistice PUZ Ostroveni Sud, zona din care face parte parcela studiată în documentația de față. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ) – impact direct, nesemnificativ, pe termen scurt (temporar) – în perioada de construire a obiectivului. Pe termen lung putem preciza că va exista un impact pozitiv pentru locuitori.

c) *natura transfrontalieră a efectelor:* nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* nu este cazul.



e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Zona studiată constituie obiectul realizării a doua obiective de investiții – imobile pentru locuințe colective, din care imobilul front la strada Patriarh Iustinian Marina, cu spații comerciale la parter.

Zona studiată este alcătuită dintr-o parcelă care se desfășoară pe direcția Nord-Sud. Caracteristica funcțională generală a zonei: construcții de locuințe individuale, pe loturi, cu regim de înălțime de maxim P+2E și imobile de locuințe colective cu regim de înălțime variabil: D+P+5-8E la bulevardul Dem Radulescu – imobile loc. colective cu regim de înălțime de maxim D+2E+M, în frontul de la Sud al străzii Patriarh Iustinian Marina, - imobil loc. colective D+P+3-4E la intersecția cu strada Ostroveni.

Extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate) - nu este cazul de extinderea impactului, terenul se află în intravilanul municipiului Ramnicu Valcea, ce se află așezat pe partea dreaptă a râului Olt, în partea de nord-est a Olteniei. Se găsește la o altitudine de 240-260 m. Are ca vecinătăți următoarele localități: la est comunele Budești și Blidari, la nord comunele Bujoreni și Dăești, la vest comuna Vlădești și orașul Ocnele Mari, iar la sud orașul Băbeni. Poziția sa geografică determină și temperatura care aproape mereu este călduroasă, clima fiind temperat continentală, cu o populație de aproximativ 107656 de locuitori. Populația din zona beneficiază de dezvoltarea urbanistică necesară unei îmbunătățiri a nivelului de locuire și de servicii, valorificându-se la un nivel superior terenurile.

Zona s-a dezvoltat prin realizarea unor imobile cu regim de înălțime, la frontul străzii Patriarh Iustinian Marina, de maxim D+P+2E

A-Principala funcțiune propusă în parcelă - L1 definită de funcțiunea de **locuire și servicii-comert**. Este reprezentată de două imobile de locuințe colective, cel amplasat la frontul străzii Dr. Romulus Popescu având parter comercial parțial și locuri de parcare la demisol, cu un regim de înălțime – D+P+2E, iar al doilea având demisolul destinat parcarilor auto.

B- funcțiunea –circulație. Reprezentată de carosabilul major amenajat de la Nord la Sud, cu o lățime de 6,00m. Va fi realizat câte un demisol general pentru fiecare din cele două imobile pentru parcare autoturismelor.

1-accesul la parcarile de la demisol va fi realizat prin intermediul unei rampe cu pantă maximă de 15%, rampe care pornesc din carosabilul amenajat la vestul parcelei.

C-Funcțiunea spațiilor verzi și de joacă, reprezentată de suprafețe înierbate, plantate, vor fi realizate, în mare parte, la suprafața solului, pe laturile de la Vest și Sud. Spațiile verzi vor fi dimensionate în funcție de numărul de locuitori din zonă, minim 2,00mp /locuitor. Prin Bilant Teritorială a fost prevăzută o suprafață de 250,0 mp spațiu verde și joacă, la care se adaugă suprafața înierbată și plantată a carosabilului pavat cu pavele ecologice.

-Spațiile de joacă vor fi reprezentate de zone distincte, cu dotări specifice, amplasate pe spații înierbate.

D-Funcțiunea platforme gospodărești.

rezolvată prin amplasarea unui număr corespunzător de pubele în imediată apropiere a căilor de acces rutier și la demisolul imobilelor.

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat:

(i) caracteristicile naturale specifice sau patrimoniu cultural:

Nu este cazul, deoarece nu se află în apropierea unor zone naturale specifice sau de patrimoniu cultural.



(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului,
Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

Pentru spații verzi se adaugă 60%- suprafața înierbată a elementelor din beton –pavele ale carosabilului și parcarilor de la suprafața.
Vor fi amenajate locuri de joacă pentru copii.

Indicatori urbanistici cf PUG pt sub zona L1

POT =45%

CUT =1,3 la care se adaugă o suprafață de 60% din AC pentru mansardare

Indicatori urbanistici maximi propuși -

POT=45%

CUT=1,30 cu marire la 1,60 pentru spații amenajate prin mansardarea acoperisului.

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA PROPUNERI

SUPRAFETE	[ha]	%
CONSTRUCTII	0,0701	45
PLATFORME/ ALEI CAROSABILE	0,0608	39
PLATFORME / ALEI PIETONALE		
SPATII VERZI AMENAJATE + LOCURI DE JOACA COPII	0,0249 0,0340	16
TOTAL INCINTA STUDIATA	0,1558	100

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

Terenul studiat nu este situat în sit natural protejat sau altă arie naturală protejată de interes comunitar; nu face parte din ariile protejate și prin dimensiunile reduse nu beneficiază de elemente de cadru natural care pot interveni în modul de organizare urbanistică a ei.

Amplasamentul nu se află în aria unor ecosisteme protejate sau în preajma unor situri naturale protejate.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea procentului de ocupare a terenului, conform Regulamentului de urbanism;
- Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Valcea și GNM-CJ Valcea conform HG 1076/2004 privind demararea implementării planului;
- Se va solicita și se va obține acordul de mediu pentru realizarea proiectului, cu respectarea prevederilor Lg. nr. 292/2018 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine în totalitate titularului planului.



Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțuri pentru elaborarea primei versiuni a planului, publicate în ziarul „Curierul de Valcea” în data de 06.03.2023 și în data de 10-11.03.2023
- Decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul APM Vâlcea în data de 10.04.2023

