

W. Pelgher Patr. etc.
- Juc. Valcea 0
12.11.1997
1406
2022

CONTINENTAL PROPERTIES SRL

Sediu: Ocnele Mari, Str. 22 Decembrie, nr. 23, jud. Valcea

Adresa nr. 49/14.06.2022

Catre:

PRIMARIA ORASULUI CALIMANESTI – JUDETUL VALCEA
STR. CALEA LUI TRAIAN, NR. 306

Ca urmare a adresei cu nr. *084* din data *03/06/22* a proprietarilor imobilului NC 37224 din CF 37224 din cadrul procedurii de consultare a populatiei pentru PUZ "Construire imobil turism si spatii servicii, imprejmuire si brandansamente" prin prezenta transmitem raspunsurile la observatiile transmise:

Pct. 1. Zona propusa pentru parcarile complexului turistic, prin numarul locurilor de parcare si prin dimensiunile spatiului aferent, va genera un trafic intens in zona, conducand la poluare fonica si gazoasa (noxe esapament) si implicit la conditii improprii locuirii, recreerii, intimitatii, contravenind astfel scopului pentru care am primit autorizatie (locuinta de vacanta) anterior prezentului PUZ proiect.

Raspuns:

= Zona propusa pentru amenajarea ca parcare supraterrana este proprietate privata, aferenta NC 40297. Amenajarea parcarii se va realiza cu respectarea normativului pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997. Se vor prevedea zone verzi si spatii de protectie si se va avea in vedere optimizarea fluxurilor de circulatie pentru a limita timpul de asteptare

= Pentru a diminua timpul de asteptare in trafic, parcare va fi dimensionata cu un surplus fata de minimul necesar conform regulamentului general de urbanism si normativele specifice pe structuri de primire turistica.

- De asemenea, prin multiplele facilitati oferte, dezvoltatorul isi doreste ca perioada de sedere a turistilor sa fie cat mai lunga, iar nevoia acestora de a cauta alte

facilitati, cat mai redusa - acestea traducandu-se printr-un trafic redus catre parcare hotelului.

Pct. 2. Accesul din drum public (str.Taberei) pentru cele 4 proprietati (NC 40294, NC 39013, NC 37224, NC 37123) se face prin drum privat, detinut in indiviziune de proprietari, individualizat cu NC 37223. Prin PUZ-ul propus se observa ca drumurile de incinta propuse si accesul in complex vor afecta drumul privat al proprietarilor (intrarea in complex se poate face doar utilizand si drumul privat NC 37223, generand in acest mod o utilizare comuna a acestuia de catre proprietari si turisti). Asadar, sunt afectate dreptul de proprietate si folosinta, dar drumul va fi afectat si dpdv tehnic (prin utilizarea frecventa de catre turisti si personalul complexului turistic a unui drum care nu a fost proiectat pentru un astfel de aflux);

Raspuns:

- Prin PUZ-ul „Construire imobil turism si spatii servicii, imprejmuire si bransamente” se reglementeaza profilul transversal al strazii Taberei conform Plansa 02 - Reglementari urbanistice - zonificare. In plansa menționata propunerea nu afecteaza proprietatea privata („drum privat”) identificata cu NC 37223. Accesul pe proprietatea privata identificat cu NC 40297 se va realiza direct din strada Taberei fara afectarea proprietatii private („drum privat”) identificata cu NC 37223.

- Cu toate acestea, societatea noastra detine un contract de servitute asupra terenului individualizat cu nr. cadastral NC37223. Prin acest contract de servitute, proprietarul terenului a constituit, in favoarea terenului detinut de societatea noastra, o servitute de trecere cu piciorul ori cu mijloace de transport, cu caracter perpetuu.

Pct. 3. Traficul intens ce va fi generat prin destinatia propusa (hoteliera), utilizarea drumului nostru privat de catre turisti si personalul complexului, adiacenta parcarilor cu resedintele noastre vor afecta structura de rezistenta a caselor existente;

Raspuns:

- Traficul de incinta aferent noilor functiuni se va desfasura exclusiv pe proprietatea privata aferenta NC 40297.

Pct. 4. In plansa PUZ publicata nu se identifica in mod evident modul de acces si circulatii in incinta (intrari – iesiri – sensuri circulatii);

Raspuns:

- Fazele finale de proiectare vor cuprinde un studii de trafic si circulatie ce va reglementa accesele auto si pietonal in incinte si sensurile de circulatie.

Pct. 5. Accesul din DN 7 (drum principal) catre zona analizata este posibil doar prin str. Taberei, strada cu dublu sens de circulatie, dar dimensionata pe o singura banda, conformata astfel: drum partial asfaltat, apoi partial pod peste Raul Olt, cu o singura banda de circulatie, dupa care partial podet peste Paraul Pausa. Avand in vedere starea actuala a acestor drumuri / poduri cu o singura banda, acestea nu pot prelua tehnic traficul intens generat de proiectul propus. Mai mult, va conduce in timp la blocajul zonei, respectiv restrictionarea accesului proprietarilor catre imobilele proprietate;

Raspuns:

- Prin PUZ-ul „Construire imobil turism si spatii servicii, imprejmuire si bransamente” se reglementeaza profilul transversal al Strazii Taberei conform Plansa 02 - Reglementari urbanistice – zonificare. Propunerea consta in latirea strazii la 2 benzi si cu un trotuar pe o parte. Prin studiile de trafic si circulatie se prevad organizari ale fluxurilor de circulatie ce prevad printre masuri inclusiv semaforizarea podului de acces din DN 7.

Pct 6. Proiectul propus afecteaza consistent zona verde (defrisarea zonei de protectie a Raului Olt, conform fotografiei anexata si disponibila pe GoogleMaps, eliminarea vegetatiei din zona de pasune/livada, taierea nucilor etc.), ducand astfel la scaderea calitatii aerului zonei si afectarea ecosistemului adiacent parcurilor nationale din zona Cozia, inscise in siturile protejate Natura 2000 (ROSCI0046 si ROSPA0025) si in contradictie cu specificatiile din Legea Apelor;

Raspuns:

- Documentatia tehnica PUZ „Construire imobil turism si spatii servicii, imprejmuire si brandansamente” a obtinut Decizia Etapei de Incadrare eliberata de

Agentia pentru Protectia Mediului Valcea. Au fost asigurate informări ale publicului legate de propunere conform procedurii de obtinere a deciziei de incadrare prin anunturi repetate in presa si afisare pe pagina de internet a agentiei.

Proiectul propune amenajarea de spatii verzi in conformitate cu legislatia in vigoare pentru functiunile nou propuse.

Pct. 7. Conform imaginilor din satelit (2022 vs.2021) se observa o afectare importanta a zonei de protectie a malului, in sensul diminuarii zonei impadurite (care sustine malul) de la cel putin 30 m.l. (cum prevede legislatia in vigoare) la aproximativ 10 m.l. (cat este in prezent). Prin diminuarea zonei de protectie a Raului Olt (care, cf.Legii Apelor, trebuie sa fie de minimum 30 m.l.) nu mai este asigurata zona de protectie impotriva inundatiilor, pentru prevenirea eroziunii solului, pentru stoparea crearii de torenti si, in consecinta, protectia caselor noastre si a vietilor noastre;

Raspuns:

- Din extrasul de carte funciara Nr. 40297 reies categoriile de folosinta ale terenului detinut de societatea noastra, iar categoria "padure" nu este printre categoriile de folosinta.

- Vegetatia existenta pe situl analizat este realizata din arbusti si nu pot fi considerate zone impadurite, fapt confirmat de vizita in teren a Ocolului Silvic Calimanesti.

Pct 8. Prin regimul de inaltime propus (2S+P+8E), sapaturile vor afecta atat structura caselor existente, trei la numar (prin expunere, timp indelungat, la vibratii - un proiect de asemenea anvergura necesita timp pentru executie), cat si nivelul panzei freatice si perimetrul de protectie hidrologica;

Raspuns:

- Lucrarile de constructie vor implica lucrari de sapaturi la fundatii si la realizarea nivelurilor subterane. Conform forajelor de adancime realizate in cadrul studiului geotehnic nu au fost descoperite roci ce ar implica necesitatea unor lucrari ample de

excavatii ce ar implica vibratii ale solului si implicit ale constructiilor din vecinatate. De asemenea in urma sondajelor realizate in cadrul studiului geotehnic nu a fost detectat un nivel ridicat al panzei freatice ce ar putea periclita constructiile invecinate.

Pct. 9. LEA 400 kW care traverseaza zona nu este relevata in PUZ-ul propus, in consecinta, riveranii nu au informatii cu privire la situatia viitoare a acesteia si cum vor fi afectate cladirile existente de lucrarile propuse pentru o eventuala interventie asupra acestei LEA;

Raspuns:

- Zona este traversata de o linie de medie tensiune LEA 20kW. Conform avizului de amplasament emis de Distributie Energie Oltenia SA prin studiul prezentat in comisia CTE a fost avizata inlocuirea LEA 20kW cu o linie subteranta LES 20kW intre stalp portal ex nr. 14 si stalp SC 15014 pr. nr. 10. Stalpii existenti sunt propusi pentru demontare.

Pct. 10. Conducata de apa "Traseu Apavil" se afla sub parcare propusa, limitand astfel accesul la conducta in diverse situatii si ducand in timp la afectarea tehnica a acesteia, rezultand un discomfort creat utilizatorilor (reparatii dese, avarii frecvente, cu un grad ridicat de afectare)

Raspuns:

- Proprietatea privata identificata cu NC 40297 este traversata pe toata latimea de la Sud la Nord de o conducta de transport apa potabila Dn 1200 Otel. Conform avizului de amplasament emis de Apavil SA in cazul unor avarii ale conductei detinatorul obiectivului va permite accesul neconditionat angajatilor APAVIL SA ori de cate ori este nevoie cu toate utilajele necesare.

CONTINENTAL PROPERTIES SRL

Prin administrator VLAD GUTAU

