

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

P.U.Z. - reconfigurare urbanistică zonă str. Dr. Dimitrie Gerota - str. Ion Ionescu Argetoia generat de investiția „Construire imobil P+3 cu destinația de sala fitness si imprejmuire teren - str. Dr. Dimitrie Gerota, nr.18 B”

1. Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

Prezentul aviz de oportunitate se întocmește în condițiile Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr.7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Astfel, conform art. 32, lit. c) din Legea nr. 350/2001 modificată și completată ulterior, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă (...), autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism „să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea (...) unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, **numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate** întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat (...) de primarul localității”.

2. Condițiile de elaborare a avizului prealabil de oportunitate

Avizul de oportunitate se întocmește, potrivit legii în vigoare, în urma solicitării de emitere a unui certificat de urbanism. Prezentul aviz de oportunitate s-a întocmit în urma Certificatului de urbanism nr. 1602 din 04.09.2015 pentru „Construire imobil P+3 cu destinația de sala fitness si imprejmuire teren”, pe terenul situat în municipiul Craiova, - str. Dr. Dimitrie Gerota, nr.18 B, solicitant fiind numiții Chiriță Marius Cosmin și Chiriță Ionela Adelina, în calitate de proprietar al terenului.

3. Situația existentă și propusă a terenului studiat

Regimul Juridic și economic

Terenul pe care se propune investiția și care generează P.U.Z-ul are suprafața de 400,00 mp din acte și din măsurători și este proprietate privată a numiților Chiriță Marius Cosmin și Chiriță Ionela Adelina.

Suprafața totală pentru care se întocmește P.U.Z- ul este de 21940,00 mp (2,194 ha) și este compusă din proprietăți private și domeniu public astfel:

- la Nord - Est - alee de acces blocuri;
- la Nord - Vest - alee de acces blocuri;
- la Sud - Vest - str. Ion Ionescu Argetoia;
- la Sud - Est - str. Dr. Dimitrie Gerota.

Destinația după P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu H.C.L. nr.479/2015 a amplasamentului, este zonă de locuințe colective, regim de înălțime P+3-10, P.O.T. max.=20%, C.U.T.max.=2,2 și cu retragerea construcțiilor este de min.8 ml și de min. 5 ml pt. imprejmuire din axul str Dr. Dimitrie Gerota.

Situația propusă

Conform solicitării din certificatul de urbanism, pe terenul proprietate privată, se propune „Construire imobil P+3 cu destinația de sala fitness și împrejmuire teren”, cu P.O.T propus = 60% și C.U.T propus = 2,40, însemnând schimbarea funcțiunilor și a indicilor de construibilitate stabiliți prin P.U.G. aprobată cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu H.C.L. nr.479/2015, fapt pentru care a fost necesar emiterea „Avizului prealabil de oportunitate pentru întocmirea unui P.U.Z. privind reglementarea zonei în ansamblu și a indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- la Nord - Est - alee de acces blocuri;
- la Nord - Vest - alee de acces blocuri;
- la Sud - Vest - str. Ion Ionescu Argetoiaia;
- la Sud - Est - str. Dr. Dimitrie Gerota.

U.T.R.-urile propuse: după regim de înălțime, funcțiuni, delimitări incinte.

- LI - zonă de locuințe colective, regim de înălțime P+4+M, P.O.T. = 20%, C.U.T. = 2,20;
- LS1 - zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general, regim de înălțime P+3, P.O.T. = 60%, C.U.T. = 2,40.

Această zonă este stabilită în prezentul aviz de oportunitate cu S = 21940,00 mp (2,194 ha) și este compusă din proprietăți private și domeniu public - zonă spații verzi și căi de comunicații, imobile cu destinația de locuințe colective.

4. Condițiile emiterii avizului prealabil de oportunitate

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu H.C.L. nr.479/2015 a amplasamentului pentru care se solicită prezentul Aviz prealabil de oportunitate respectiv Plan Urbanistic Zonal este de zonă locuințe colective, regim de înălțime P+3-10, P.O.T. max.=20%, C.U.T. max.=2,2 și cu retragerea construcțiilor de min. 8,00 ml și împrejuririi de 5,00 ml din axul strazii Dr. Dimitrie Gerota.

În concordanță cu cele menționate, reglementările urbanistice vor ține cont de toate documentațiile aprobate în zona studiată după cum urmează: P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu H.C.L. nr.479/2015, a căror planșe sunt anexate alăturat.

Evoluția economică a demonstrat că pe terenuri private s-au investit sume considerabile în dotări, funcțiuni complementare și clădiri birouri.

5. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal propus va studia și corela carosabilele din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.G. fără a le modifica.

Pentru zona ce se reglementează, funcțiunile, regimul de înălțime și indicii urbanistici se construie următoarele U.T.R.-uri:

- LI - zonă de locuințe colective, regim de înălțime P+4+M, P.O.T. = 20%, C.U.T. = 2,20;
- LS1 - zona cu funcțiuni complexe de interes public și interes general, regim de înălțime P+3, P.O.T. = 60%, C.U.T. = 2,40. Pentru ambele U.T.R-uri C.U.T-ul max. nu va putea depăși cu mai mult de 20% - C.U.T-ul maxim aprobat în zonă, respectiv C.U.T. maxim = 2,64.

P.U.Z-ul va fi elaborat pe suport topografic vizat și recepționat de O.C.P.I. și în regulament se vor face precizări cu privire la condiția în care se pot realiza construcții cu caracter provizoriu în zona studiată.

Teritoriul ce urmează a fi reglementat este stabilit prin planșa anexă ce face parte integrantă din prezentul aviz de oportunitate.

6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și serviciile impuse zonei

Se propune analizarea întregii suprafețe de teren stabilite privind zonificarea funcțională (zonă de locuințe colective, zonă funcțiuni complexe de interes public și interes general, zonă cai de comunicații și zonă spații verzi), regimul de înălțime, precum și procentul de ocupare al terenului ce s-a prevăzut prin planșa anexă ce face parte integrantă din prezentul aviz prealabil de oportunitate.

7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat constau în racordarea la utilitățile existente în zonă și modernizarea acceselor auto și pietonale pentru investiția propusă. Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se vor face în funcție de programele de investiții ale P.M.C., după aprobarea în Consiliul Local Craiova și în funcție de fondurile alocate pentru acest tip de investiții.

În aceste condiții, nu se propun investiții care ar genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea locală.

Costurile impuse de respectarea condițiilor impuse de prezentul P.U.Z urmează a fi suportate de investitorii privați.

REGLEMENTARI

1. Planul Urbanistic Zonal va prelua: toate investițiile avizate în zona cuprinsă prin documentații aprobate P.U.G. P.U.Z și A.C. emise de Primăria Municipiului Craiova, toate clădirile existente, precum și destinațiile acestora și va respecta condițiile precizate în C.U nr.1602/2015.
2. Se va studia circulația carosabilă în contextul investițiilor aprobate și rezolvarea lor, ținând cont de dotările din zonă și reglementările propuse.
3. Se vor corela aliniamentele construite cu cele existente și cu cele propuse prin PUZ- ul aprobat. Se va ține cont de frontul construit și se vor amenaja spații verzi și plantate conform R.G.U aprobat cu H.G nr. 525/1996.
4. Se va soluționa, realizarea acceselor și a parcajelor potrivit funcțiunii, conform R.L.U aprobat cu H.C.L nr. 271/2008.
5. Se va analiza situația tuturor proprietăților din zonă prin prisma circulației terenurilor.
6. Planul Urbanistic Zonal va stabili profilele circulațiilor, în zona limitelor construibile, nivelul maxim de înălțime admis și indicii POT și CUT, în conformitate cu prevederile legale.
7. În condițiile existente în teren precum și în zonele limitrofe adiacente, se propun următoarele: - regulamentul local de urbanism va specifica funcțiunea și caracteristicile funcțiunilor complementare permisibile.
8. În regulamentul de urbanism aferent P.U.Z-lui se vor preciza condițiile în care pot fi realizate construcții cu caracter provizoriu în zona studiată.

Aprobarea Avizului de oportunitate **nu obligă** autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare, în acest sens fiind necesar a depune solicitarea pentru **informarea publicului ce va conține următoarele:** cerere-tip, copie C.U., piese scrise respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la

nivelul localității, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați în categoriile de costuri, ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților, situația existentă-foto, acordul autenticat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentației de urbanism (dacă este cazul), documentația de urbanism în 2 (două) exemplare întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și ștampilată R.U.R., documentație în format electronic, fișier pdf + planuri fișier dwg.

Solicitarea pentru promovarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. se va face separat și ulterior perioadei emiterii raportului de informarea publicului și va conține următoarele: cerere tip, dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură la R.U.R., copie certificat de atestare a dreptului de semnătură, avizele și acordurile solicitate prin C.U., copie C.U., titlu/titluri de proprietate asupra imobilului/imobilelor care fac obiectul documentației de urbanism, extras de carte funciară pentru informare (original) - actualizat la zi, acordul autenticat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentației de urbanism, documentația de urbanism în 2 (două) exemplare, întocmită pe suport topo vizat de O.C.P.I. (cu proces verbal de recepție), în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și ștampilată R.U.R., documentație în format electronic, fișier pdf + planuri fișier dwg.

PRIMAR,
Lia Olguța VASILESCU



Șef Serviciu,
Stela Mihaela Ene

ARHITECT SEF,
Gabriela MIEREANU

Întocmit,
Violeta Barcan

Vizat de legalitate,
Cons. Juridic **Claudia Calucică**