PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA
Nr. 96531 **din** 14.07.2017.

PRIMAR
Mihail GENOIU

RAPORT

Elaborare si aprobare documentatie P.U.Z. **-Construire imobil S+P+4E cu destinația de spații comerciale și locuințe colective, str.Bătrînilor nr.20**

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin documentatia elaborata de S.C. Aedilia proiect SRL-arh urbanist Ștefîrță Emilian -construire imobil S+P+4E cu destinația spații comerciale și locuințe colective-str.Bătrînilor nr.20, propus prin Certificatul de urbanism nr. 2021 din 01,11,2016.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administratiei Publice pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a aprobat cu H.C.L nr. 118/2011 Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului Municipiului Craiova, astfel pentru aprobarea PUZ-ului **pentru construire imobil S+P+4E cu destinația spații comerciale și locuințe colective-str. Bătrînilor nr.20,** respectandu-se procedura din Regulamentul Local, pentru care s-au parcurs următoarele etape:

- în baza cererii nr192394. /05.12.2016 s-a solicitat informarea publicului și s-au afișat pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin anunțul nr. 22 din 20.12./2016 și a procesului-verbal de afișaj cu nr.208912/20.12.2016 precum și la sediul instituției din strada A.I. Cuza, nr.7 conform procesului-verbal cu nr.208912/20.12.2016 , planurile aferente investiției propuse în zona străzii Bătrînilor nr.20 ,respectiv: - planul cu situația existentă, planul cu situația propusă (planul de reglementări urbanistice), planul cu tipuri de proprietate, încadrare în P.U.G, memoriu tehnic și Regulament de urbanism aferent P.U.Z.Argumentarea afișării la sediul instituției se face prin foto anexate.

Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor adiacente cu adrese transmise prin poștă cu confirmare de primire, respectându-se termenul de 25 zile prevăzut pentru perioada de studiere și de primire a observațiilor și/sau propunerilor, cu adresa nr. 208642/19.12.2016 după cum urmează:

– Asociația de proprietari nr. 15 Rovine-str. Maramureș bl. 21-22, sc.1, ap.3;Asociația de proprietari nr. 11 Rovine -str. Gh. Țițeica bl. C26, sc.2;Asociația de proprietari nr.2 Rovine str. Nicolae Iorga, bl.A22, et.4-uscătorie;Asociația de proprietari nr.20 Rovine , bl.21-35, sc.2-parter și Călin Trăienica, str.Madona Dudu nr.8, bl. M8, sc.1, ap.4.

–

Beneficiarul a anunţat intenţia de aprobare a P.U.Z.-ului pe panou în loc vizibil la zona ce a fost studiată prin acest P.U.Z din data de 19.12.2016, argumentat cu foto anexat.

Beneficiarul investiţiei a publicat în două ediţii ale ziarului local, Cuvîntul Libertăţii în 04.11.2016 si 08.11.2016 , anunţuri, pentru a crea posibilitatea ca toţi cetăţenii din zonă să fie informaţi, pe care le anexăm documentaţiei de P.U.Z.

În urma dezbaterii publice au fost reţinute următoarele:

- sesizarea nr.211959/27.12.2016 prin care D-l. Ispas Alin sesizează: „străzile învecinate terenului nu fac faţă să preia locurile de parcare în acest moment a maşinilor parcate de către proprietarii blocurilor învecinate"
- sesizarea nr. 4823/13.01.2017 prin care locatarii Asociaţiei de Proprietari nr. 20 Rovine solicită să nu se aprobe construirea acestei clădiri de spaţii de locuit şi spaţii comerciale şi în locul ei să fie construită o parcare în scopul debarasării străzilor cartierului de aglomeraţia creată.

După expirarea perioadei de 25 zile cu privire la toate etapele de informare, ce a decurs de la ultima adresa/notificare ce a fost emisă in data de 19.12.2016,pentru care s-au primit confirmări de primire şi şi s-au primit obiecţiuni, propuneri, opinii de la cei notificaţi, a fost întocmit raportul nr.61433/04.05.2017 în urma consultării publicului, raport ce a fost afişat la sediul instituţiei prin procesul verbal de afişare nr. 77496/08.06.2017 , precum şi pe site-ul instituţiei Primăriei Mun. Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro prin procesul verbal nr.77496/08.06.2017

În urma sesizărilor primite ca urmare a procedurii de informare a publicului a fost notificat proiectantul şi beneficiarul pentru analizarea obiecţiunilor, fiind primit răspunsul proiectantului cu nr. 63473/2017 şi trimis Asociaţiei de proprietari nr. 20 Rovine şi numitului Ispas Alin str. Bătrînilor bl.C25.

De la restul celor notificaţi nu s-au primit obiecţii în urma consultării publicului, motiv pentru care procedura de informare şi consultare a publicului a fost respectată.

Faţă de cele precizate mai sus, au fost respectate procedurile conform Regulamentului Local pentru informarea publicului, putându-se trece la etapa de întocmire a raportului de specialitate şi avizarea in vederea aprobarii documentatiei în Consiliului Local al Municipiului Craiova.

În urma întrunirii Comisiei Tehnice de Amenajare şi Urbanism a Municipiului Craiova, ce are rol consultativ conform Regulamentului de Organizare si Funcţionare (R.O.F.) al acesteia, fiecare membru prezent al comisiei şi-a consemnat în fişe punctul de vedere, neexistând obiecţiuni, consemnându-se astfel **avizul favorabil al Comisiei Tehnice**.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 479/2015, terenul se afla situat in zona locuinţe cu regim maxim de înălţime P+3-10E cu indicii de construibilitate POTmaxim=20% CUTmaxim=2,2 .

In urma obţinerii C.U nr. 2021 din 01.11.2016 s-a impus, prin acesta, la studii de specialitate cu condiţia elaborării P.U.Z. în vederea modificîrilor indicilor urbanistici prevazuti.

Reglementarile urbanistice propuse tin cont de toate documentatiile urbanistice aprobate anterior in zona studiata.

SITUATIA EXISTENTA :

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Craiova, iar terenul care a generat PUZ-ul pentru obiectivul construire imobil S+P+4E cu destinaţia spaţii comerciale şi locuinţe colective în municipiul Craiova, cu **POT propus=50%; CUT propus=2,64**, situat in str. Bătrînilor nr.20, Craiova,face parte din aceasta zona si are urmatoarele vecinatati:

- La Nord- Est: domeniu public str.Bătrînilor, str. N.Iorga-zonă aferentă blocurilor de locuinţe colective
- La Sud :domeniu public- zonă aferentă blocurilor de locuinţe colective ;
- La Vest:- domeniu public- zonă aferentă blocurilor de locuinţe colective, str. Nicolae Iorga
- La nord domeniu public-str.Bătrînilor-.zonă aferentă blocurilor de locuinţe colective

REGIMUL JURIDIC :

Suprafata totala studiata a terenului ce se propune pentru reglementare prin PUZ este de 4.400,00 mp, situata in intravilanul municipiului Craiova si este compusa din proprietati private şi domeniu public str.Bătrînilor, str.N.Iorga şi alei de acces .

Terenul care a generat PUZ-ul si care face parte din zona studiata are o suprafaţa de 518,00 mp din acte si masuratori cu nr. Cadastral 22374 înscris în Carte Funciară nr.200786 - proprietate privată a lui Pană Cornel, conform C.V.C cu nr.1838/09.10.2015 şi a actului adiţional nr.419/04.03.2016 autentificat de notar public Balaci Eugenia.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :

Terenul are categoria de folosinţă curti constructii şi conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr.479/2015, terenul se afla situat in zona locuinţe colective cu POT max=20% CUTmaxim=2,2

REGIM TEHNIC :

Situatia existenta:

- Destinatia zonei : zonă locuinţe colective cu regim de înălţime P+3-10E

Bilant teritorial (reglementari propuse):

- **Destinatia zonei, in functie de urmatoarele unitati teritoriale de referinta:**

UTR - ZM-LS1: zona mixtă servicii de interes general şi locuinţe colective cu regim de inaltime P+4E cu POT max.propus=50% si CUT max.propus=2,64;

Regimul de aliniere propus prin PUZ, in functie de categoria strazii:

-din axul străzii Bătrînilor , sradă categoria a III a, 9,00 m și 15,00 m pentru construire și de 8,00m și de 1,00 m pentru împrjmuire secțiunea 2-2

- **din axul străzii Nicolae Iorga, stradă categoria a II a, 16,00 m pentru construire și 11,50 m pentru împrejmuire secțiunea 1-1**
- **din axul aleii de acces limita de construibilitate la 9,00m și 14,00 m și limita de împrejmuire de 7,00 m și 6,75 m secțiunea 3-3**
- **Se vor amenaja locuri de parcare in incinta proprietatii pentru functiunea propusa, conform RLU aprobat cu HCL nr.271/2008.**
- **Scurgerea apelor pluviale se vor face in incinta proprietatii.**
- **Se vor amenaja spatii verzi si plantate conform RGU aprobat cu HG nr.525/1996.**
- **Respectarea Codului Civil pe limita de proprietate privind servitutea de vedere si picatura la streasina.**

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE :

- **M. M. A. P. - Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj adresa nr. 11519/07.11.2016 – "nu se supune prevederilor HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planurile și programe;**
- **Compania de Apă Oltenia SA aviz condiționat de devierea conductei Dn300;**
- **Distribuție Energie Oltenia SA-aviz de amplasament favorabil cu nr. 060013256159/16.09.2014 cu respectarea condițiilor din acesta;**
- **SC Termo Craiova SRL -aviz de principiu favorabil cu nr. 294/2014;**
- **Distrigaz Sud rețele-aviz favorabil nr. 311.043.451/05.11.2016**
- **Romtelecom-aviz nr.294/2014 condiționat cu respectarea retragerii minime de 1,00 m față de axul rețelelor subterane de Tc;**
- **Pol. Mun. Craiova -Biroul Circulație Rutieră- adresa nr. 621487/08.11.2016;**
- **Complexul Energetic Oltenia SA-aviz favorabil cu nr. 8625/08.11.2016 cu respectarea scopului din CU 2021/01.11.2016 și respectarea amplasamentului;**
- **Direcția Sănătate Publică-aviz favorabil cu nr. 327/15.05.2014;**
- **SC Flash Lihting a considerat că nu este necesa aviz.**
- **Studiu geotehnic nr. 17/2014**
- **Dovada achitarii taxei R.U.R. -C.N Posta Romană Factura nr. MAN 00005239 din 20.08.2014**

Avand in vedere cele de mai sus, propunem urmatoarele:

- Termenul de valabilitate al P.U.Z.-ului propus este de 10 ani de la data aprobării acestuia.

ARHITECT SEF,

Gabriela MIEREANU

Sef Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana,
Mihaela ENE

Vizat pentru legalitate,
Jur. Claudia CALUCICA

ÎNTOCMIT,
Dănecu Dorel