MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
Nr. 26752 **din** 12.02.2016.

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal: Reconfigurare urbana zona cuprinsa intre strada Tomis, str.Campia Islaz si str. Raului generat de investiția „Extindere locuinta P+E si schimbare forma sarpanta", Str. Tomis, nr.2

1. Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

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

2. Condiţiile de elaborare a avizului prealabil de oportunitate

Avizul de oportunitate se întocmeşte, 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. 1279 din 20.07.2015 pentru *„extindere locuinta P+E si schimbare forma sarpanta* ", pe terenul cu S=171,00 mp din acte si din masuratori situat în intravilanul municipiul Craiova, str. Tomis, nr. 2, solicitant fiind Grigorie Alexandru Aurel si Grigorie Gabriela Adriana, în calitate de proprietari ai terenului.

3. Situaţia existentă şi propusă a terenului studiat

Situaţia existentă

Terenul care a generat investiţia P.U.Z. are suprafaţa de 171,00,mp şi este proprietate privată a numitilor Grigorie Alexandru Aurel si Grigorie Gabriela Adriana.

Suprafaţa totală pentru care se întocmeste P.U.Z-ul este 13768,40 mp si este compusă din proprietati private si domeniul public.

Destinaţia terenului care a generat PUZ-ul conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 şi prelungit cu HCL nr. 479/2015 este de zonă locuinte cu regim maxim P+2, POTmaxim=35% si CUTmaxim=1,05, iar a intregii zone studiate este de zona de locuinta circulatii pietonale si rutiere.

Situaţia propusă

Conform solicitării din Certificatul de urbanism, pe terenul proprietate privata, se propune *„extindere locuinta P+E si schimbare forma sarpanta*", cu POT propus=60% şi CUT propus=1,20, ce se incadreaza functiunilor stabilite prin PUG, însemnând **modificarea indicilor urbanistici din P.U.G. aprobat cu HCL nr. 23/2000 şi prelungit cu HCL nr. 479/2015,** impunandu-se elaborarea unei documentatii de urbanism P.U.Z. datorita noilor indici urbanistici POT, CUT propusi prin certificatul de urbanism.

Reglementarile urbanistice pentru întreaga zonă studiată, limitele minime şi maxime ale indicilor urbanistici obligatorii sunt:

- **UTR 1:** - **functiunea zona locuinte;**
  - **regim maxim de inaltime: P+2**

- **POT propus=60,00%**
- **CUT propus=1,20**

- Zona aferenta cailor de circulatie pietonala si rutiera;

4. Condiţiile emiterii avizului prealabil de oportunitate

Conform P.U.G aprobat cu HCL 23/2000,prelungit cu HCL 479/2015 terenul este situat in zona de locuinţe cu regim de înălţime P+2E. Terenul care genereaza PUZ-ul are acces la căile de comunicaţie direct in partea de est din strada Tomis, strada de categoria a III-a , prevăzuta în nomenclatorul străzilor din municipiul Craiova.

Vecinatatile zonei studiate:

- la Nord str. Campia Islaz
- la Sud alee de acces
- la Est str. Tomis
- la Vest str. Riului

PUZ-ul va fi elaborat pe suport topografic vizat şi recepţionat de OCPI.

In regulamentul aferent PUZ – ului se vor preciza conditiile in care pot fi realizate constructii cu caracter provizoriu in zona studiata

Conform art.32, alin.7) din Legea 350/2001 „coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20% o singură dată" respectiv CUTmaxim=1,26.

Reglementările urbanistice vor ţine cont de prevederile P.U.G si de toate documentatiile aprobate in zona studiată, precum si de profilul străzilor adiacente str. categoria III – str.Tomis si str. categoria I - str.Raului, pe care nu le va modifica..

In regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza conditiile in care pot fi realizate constructii cu caracter provizoriu in zona studiata.

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

Teritoriul ce urmează a fi reglementat este stabilit prin planşa anexă ce face parte integranta din prezentul aviz de oportunitate. Pentru zona reglementată funcţiunea va fi de locuinţe. Regimul de înălţime va fi maxim P+2E; regimul de înălţime face referire doar la nivelurile supraterane. Indicii volumetrici vor fi: POTmax=60%, CUTmax=1,20.

6. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi serviciile impuse zonei

Se propune analizarea întregii suprafeţe de teren stabilite privind zonificarea funcţională , regimul de înălţime, precum şi indicii urbanistici prevăzuţi prin planşa anexă ce face parte integrantă din prezentul aviz prealabil de oportunitate.

Planul Urbanistic Zonal propus va studia corelarea carosabilelor din zonă cu investiţiile aprobate şi circulaţiile majore propuse prin PUG, fără a le modifica, precum şi a spaţiilor verzi aferente.

7. Categorii de costuri ce vor fi suportate de de investitorii privaţi şi categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat consta in racordarea la utilitatile existente in zona si modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa. Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se va face in functie de programele de investitii ale P.M.C., dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Craiova si in functie de fondurile alocate pentru acest tip de investitii.

In aceste condiţii, nu se propun investitii care vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea locala. Costurile generate de respectarea condiţiilor impuse de prezentul PUZ urmeaza a fi suportate de investitorii privati.

REGLEMENTARI

1. Planul Urbanistic Zonal va prelua: toate investiţiile avizate în zona cuprinsă prin documentaţii aprobate PUG şi AC emise de Primaria Municipiului Craiova, toate clădirile existente, precum şi destinaţiile acestora.
2. Se va studia circulaţia carosabilă în contextul investiţiilor aprobate şi rezolvarea lor, ţinând cont de dotările din zonă.
3. Se vor corela aliniamentele construite cu cele existente şi cu cele propuse prin PUG- ul aprobat.
4. Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate conform RGU aprobat cu HG nr. 525/1996.
5. Se va soluţiona realizarea acceselor şi a parcajelor potrivit funcţiunii, conform RLU aprobat cu HCL nr. 271/2008.
6. Se va analiza situaţia tuturor proprietăţilor din zonă prin prisma circulaţiei terenurilor.
7. Planul Urbanistic Zonal va stabili profilele circulaţiilor, în zona limitelor construibile, functiunea constructiilor, nivelul maxim de înălţime admis şi indicii POT şi CUT, în conformitate cu prevederile legale.
8. In regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza condiţiile in care pot fi realizate constructii cu caracter provizoriu in zona studiata

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

Considerăm astfel oportună elaborarea documentaţiei de tip Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea condiţiilor de mai sus şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, în acest sens fiind necesar a depune solicitarea pentru informarea publicului ce va conţine următorele: cerere-tip, copie C.U., piese scrise respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă şi la nivelul localităţii, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi în categoriile de costuri, ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus-plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor şi a limitelor servituţilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităţilor, situaţia existentă-foto, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentaţiei de urbanism (dacă este cazul), documentaţia de urbanism în 2 (două) exemplare întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi ştampilată R.U.R., documentaţie în format electronic, fişier pdf + planuri fişier dwg.

Solicitarea pentru promovarea în Consiliul Local a documentaţiei P.U.Z. se va face separat şi ulterior perioadei emiterii raportului de informarea publicului şi va conţine următoarele: cerere tip, dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură la R.U.R., copie certificat de atestare a dreptului de semătură, avizele şi acordurile solicitate prin C.U., copie C.U., titlu/titluri de proprietate asupra imobilului/imobilelor care genereaza documentaţia de urbanism, extras de carte funciară pentru informare (original) - actualizat la zi, documentaţia de urbanism în 2 (două) exemplare, întocmită pe suport topo vizat de O.C.P.I. (cu proces verbal de recepţie), în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi ştampilată R.U.R., documentaţie în format electronic, fişier pdf + planuri fişier dwg.

PRIMAR,
Lia Olguta VASILESCU

ARHITECT SEF,
Gabriela MIEREANU

Am redactat un exemplar.

SEF SERVICIU,
Mihaela ENE

VIZĂ DE LEGALITATE,
Claudia CALUCICĂ

INTOCMIT,
Iulia MATEI

MonicaMarin/Urbanism/CUR/COMAT aviz oportunitate