

Pt. PRIMAR
Viceprimar
Mihail GENOIU

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru reconsiderare functionala a zonei Calea Bucuresti, intre bd. Decebal-str. Grigore Plesoianu generat de investitia construire imobil S+P+4-5 retras cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale la parter

În 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.

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

Prin documentatia elaborata de B.I.A. TIPARU BOGDAN, prin urbanist cu drept de semnatura arh. Ababei Denis Titus, pentru imobilul situat la adresa Calea Bucuresti, nr. 137E în vederea construirii unui imobil S+P+4-5 cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale la parter – str. Calea București, nr. 137E, propus prin Certificatul de urbanism nr. 1511 din 18/08/2016, se propune reglementarea zonei Calea Bucuresti, cuprinse între bd. Decebal-str. Grigore Plesoianu.

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 revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a aprobat cu H.C.L nr. 118/2011 Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului Municipiului Craiova, astfel pentru aprobarea PUZ-ului **pentru reconsiderare functionala a zonei Calea Bucuresti, între bd. Decebal-str. Grigore Plesoianu generat de investitia construire imobil S+P+4-5 retras cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale la parter**, respectandu-se procedura din Regulamentul Local, întocmindu-se Raportul nr. 193999 din 07.12.2016, pentru care s-au parcurs următoarele etape:

- în baza adresei nr. 167906/18.10.2016 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro prin anuntul nr. 17 din 17.10.2016 si la sediul institutiei din str. A.I.Cuza nr.7, conform proceselor verbale de afisaj nr. 167906/18.10.2016, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: 1. Plan extras PUZ, 2. Situatia existenta, 3. Reglementari urbanistice, 4. Mobilare urbanistica. Argumentarea afisarii la sediul institutiei 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 si de primire a observatiilor si/sau propunerilor, cu adresa nr. 168235/18.10.2016, după cum urmează:

- S.C. ACERA COM S.R.L., Calea Bucuresti, nr. 137D;

- ASOCIATIA DE PROPRIETARI NR. 10 CALEA BUCURESTI, Calea Bucuresti, nr. 135, bl. N5a parter;
- CALIN MIREL, CALIN COSTEL SI GACIU OLIMPIA, cu adresa lor de domiciliu: str. Mihail Birca, nr. 18, bl. E18, sc. 1, ap. 6, Craiova.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou in loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ, argumentat cu foto anexat si a publicat anunț în două ediții ale ziarului local: Cuvantul Libertatii, in editiile din 13.10.2016, respectiv 17.10.2016, anunturi anexate.

In urma notificarilor nu a fost inregistrata nici o obiecțiune, propunere, sugestie, nici pe site-ul primăriei și nici prin adresa de la cei notificati, motiv pentru care procedura de informare si consultare a publicului a fost respectata.

Fata 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 si înaintării spre avizare si aprobare a respectivei documentatii in Consiliul Local al Municipiului Craiova.

In urma întrunirii Comisiei Tehnice de Amenajare și Urbanism a Municipiului Craiova, ce are rol consultativ conform Regulamentului de Organizare si Funcționare (R.O.F.) al acesteia, fiecare membru prezent al comisiei și-a consemnat în fișe punctul de vedere, emitandu-se astfel **avizul favorabil al Comisiei Tehnice.**

In baza adresei nr. 213199 din data de 29.12.2016, s-a verificat amplasamentul in teren, unde s-a constatat si a fost consemnat prin Nota de constatare nr. 1583 din 16.01.2017 a Politiei Locale a municipiului Craiova, Biroul Disciplina in Constructii si Afisaj Stradal ca **„...lucrarile de construire (...) nu au fost incepute. La fata locului au fost efectuate fotografii.”** Nota de constatare nr. 1583/2017 a fost inaintata Directiei de Urbanism din cadrul in Primariei Municipiului Craiova cu nr. de intrare 7290 din 18.01.2017.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform PUD aprobat cu HCL nr. 248/2003 si PUZ aprobat cu HCL nr. 401/2007, terenul se afla situat in zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general. Adiacent acestora, conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 479/2015, zona este de locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

POT max aprobat=20%; CUT max aprobat=2,20.

In urma obținerii C.U. cu nr. 1511 din 18/08/2016 privind investiția solicitată “aviz prealabil de oportunitate, elaborare plan urbanistic zonal si obtinere avize pentru construire imobil S+P+4-5 retras cu destinatia locuinte colective si spatii comerciale la parter”, s-a impus, la studii de specialitate, condiția elaborării P.U.Z. în vederea reglementarii functiunii zonei si a 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 “reconsiderare functionala a zonei generat de construire imobil S+P+4-5 retras cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale la parter, zona Calea Bucuresti, intre bd. Decebal-str. Grigore Plesoianu”, situat in str. Calea Bucuresti, nr. 137E, Craiova si are urmatoarele vecinatati:

- La Nord: alei domeniu public si blocuri de locuinte colective;
- La Vest: str. Grigore Plesoianu;
- La Sud: Calea Bucuresti;
- La Est: bd-ul Decebal.

REGIMUL JURIDIC :

Suprafata totala studiata a terenului ce se propune pentru reglementare prin PUZ este de 8700 mp, situata in intravilanul mun. Craiova si este compusa din proprietati private si terenuri apartinand domeniului public al municipiului Craiova.

Terenul care a generat PUZ-ul si care face parte din zona studiata are o suprafata de 1138,00 mp din acte si 1137,00 mp din masuratori, cu nr. cadastral 217704 înscris în Carte Funciară nr. 217704 - proprietate privată a dlor Sadoveanu Marian si Sadoveanu Doina Angela in cota actuala de 1/2 si a dlor Asproiu Adrian Daniel si Asproiu Gabriela Denisa in cota actuala de 1/2, conform Contract de vanzare-cumparare nr. 5791 din 07.11.2008, emis de BNP Budiana I.R.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :

Terenul are categoria de folosință curti constructii și conform PUD aprobat cu HCL nr. 248/2003 si PUZ aprobat cu HCL nr. 401/2007, terenul se afla situat in zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general.

REGIM TEHNIC :

Situatia existenta:

- Destinatia zonei: zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general

Bilant teritorial (reglementari propuse):

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

UTR ZM1: zona mixta – zona mixta locuinte colective si functiuni complexe si complementare cu regim de inaltime maxim S+P+4-5 retras, POT max=50% si CUT max=2,64 supateran;

UTR ZM2: zona mixta locuinte si functiuni complexe si complementare cu regim de inaltime maxim P+3, cu POT max=50% si CUT max=2,05 supateran;

UTR ZM3: zona servicii cu regim de inaltime maxim S+P+1, cu POT max=48,19% si CUT max=1,70 supateran;

UTR LB1: zona de locuinte colective, cu regim de inaltime maxim P+8, cu POT max=20% si CUT max=2,20 supateran;

UTR LB2: zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+3-10, cu POT max=20% si CUT max=2,20 supateran.

- Se va respecta aliniamentul propus de: 22,00 ml din axul Căii București, (strada de categoria I), 20,00 ml din axul bd.-ului Decebal (strada de categoria a II-a), 11,00 ml din axul strazii Grigore Plesoianu (strada de categoria a III-a) si 8,00 ml din axul racordului bd.-ului Decebal-Calea București (strada de categoria a IV-a).

- Se vor amenaja locuri de parcare in incinta proprietatii pentru functiunea propusa, conform RLU aprobat cu HCL nr. 271/2008 – 25 parcaje si se va dimensiona accesul si circulatia auto in incinta conform numarului de autoturisme.
- 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 privind limita de proprietate .

Restrictii:

Nu se vor autoriza construirea de chioscuri, constructii cu caracter provizoriu care sa altereze calitatea zonei

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE :

- COMPANIA DE APA OLTENIA -aviz favorabil, conform legislatiei in vigoare;
- S.C. CEZ DISTRIBUTIE S.A. - aviz de amplasament favorabil nr. 060014424648/27.02.2015 - cu respectarea conditiilor din acesta;
- TERMO CRAIOVA S.R.L. - aviz de principiu favorabil;
- S.C. DISTRIGAZ SUD RETELE – aviz favorabil elaborare Plan Urbanistic Zonal si autorizare lucrari de construire – imobil S+P+4-5 retras cu destinatia locuinte colective si spatii comerciale la parter, nr. 310.856.146/05.09.2016 – cu respectarea conditiilor din acesta;
- S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - aviz favorabil, cu respectarea conditiilor din avizul detaliat nr. 493/2016;
- SE CRAIOVA II - avizul favorabil nr. 1710/17.02.2015 - cu respectarea amplasamentului din planul de situatie vizat SE CRAIOVA II, plan anexa;
- S.P. SALUBRITATE CRAIOVA S.R.L.– aviz tehnic favorabil nr. 2717/18.10.2016, conform legislatiei in vigoare;
- POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER - aviz favorabil pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal nr. 621535 din 10.12.2016;
- MINISTERUL SANATATII – DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA DOLJ – aviz nr. 740/19.10.2016 cu respectarea legislatiei sanitare in vigoare Ord. MS nr. 119/2014 si studiul de insorire efectuat de arh. Tiparu Bogdan;
- M.A.I. - INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA „OLTENIA” AL JUDETULUI DOLJ – aviz nr. 1.820.083 din 18.10.2016;
- M. M. A. P. - Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj– “nu necesita evaluare de mediu si nu se supune procedurii de evaluare adecvata, urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu”, conform Decizie etapei de incadrare nr. 9657/12.10.2016;
- Studiu geotehnic – proiectul nr. 3558/09.11.2015;
- Dovada achitarii taxei R.U.R.

Se poate construi numai cu avizul favorabil al detinatorilor de utilitati din zona.

Avand in vedere cele de mai sus, propunem urmatoarele:

- *Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru reconsiderare functionala a zonei Calea Bucuresti, intre bd. Decebal-str. Grigore Plesoianu generat de investitia construire imobil S+P+4-5 retras cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale la parter;*
- *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,
Monica MARIN