



RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire două corpuri - imobile cu destinația de locuințe colective S+P+5-6 retras, împrejmuire teren și organizare de șantier”, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 1 A

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/1991 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Prin documentația elaborată de S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L, prin Arh. Emilian Ștefăruța, se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea **„Construire două corpuri - imobile cu destinația de locuințe colective S+P+5-6 retras, împrejmuire teren și organizare de șantier”, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 1 A** propus prin certificatul de urbanism, nr. 2321 din 19.12.2016.

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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 și amenajarea teritoriului Municipiului Craiova.

Informarea publicului pentru P.U.D. **„Construire două corpuri - imobile cu destinația de locuințe colective S+P+5-6 retras, împrejmuire teren și organizare de șantier”, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 1 A** a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

- în baza adresei nr. 75269/31.05.2017 s-a solicitat informarea publicului și s-au publicat și afișat pe site-ul instituției cu adresa www.primariacraiova.ro prin anunțul nr.09 din 31.05.2017, precum și la sediul instituției, conform procesului-verbal de afișaj nr.75269 din 31/05.2017, planurile extrase din documentația P.U.D: plan de încadrare în zonă, plan de situație cu propunerea. 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 15 zile prevăzut pentru perioada de studiere și de primire a observațiilor și/sau propunerilor, cu adresele nr. 75272/31.05.2017 după cum urmează:

- **Str. Alexandru Macedonski:** nr. 53 - Mirica Matei și Ioana, Fintana Marius; nr.55, Șerbăneșu Viorel; nr.57, Grupul Scolar 7 Noiembrie; nr.57 A, S.C. AGRO HORECA S.R.L.

- **Str. Bujorului:** nr.22 A, Boldici Constanța; nr.24, Indaeltrac S.A.; nr.26, Boruz Liviu și Tudor Eugen, nr.28, Popescu Aurora, nr.30, Grecu Maria, Usurelu Gabriela-Cerasela, Mofleanu Carmen, Grecu Constantin;

- **Str. Părului:** nr.2 A, Usurelu Gabriela - Cerasela, Grecu Maria, nr.2, Dudușeică Sorinel și Cenuse, nr.4, Dușcan Florica și Aurora, nr. 4A, Toader Gabriel, nr. 6, Popa Angela și Pirvu plluba Mia, nr.8, Oprisan Ștefan, nr.8B, Mandruleanu Constantin, nr.8C, S.C. Microcomputere Service, nr.10, I.C.F.L.;

- **Str. Dimitrie Bolintineanu,** nr. 1, MAT S.A. Craiova, nr.3, Paul Catalin, Penciu Viorel, nr.3A, Anghel Ion, nr. 3B, Popa Viorel, Popa Susan Elisabeta, Frunza Gabriel și Frunza Jean-Marius, Rusu Marin și Rusu Elena, nr. 3C, Vintila Florentina-Lidia și Iosif -Ciurezu Ovidiu, nr.5, Piticu Cristian și Luminita, nr.7, R.A.A.D.P.F.L.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a P.U.D-ului pe panou în loc vizibil la parcela ce a generat acest P.U.D în data de 25/04/2017, argumentat cu foto anexat și a publicat anunț în două ediții ale ziarului local Gazeta de Sud, în edițiile din data de 25/04/2017 și 28-29/04/2017, anunțuri pe care le anexăm documentației de P.U.D, prin care a luat în considerare că proprietarii parcelelor învecinate au putut fi informați de elaborarea P.U.D-ului (proprietari care nu sunt afectați de propunerea P.U.D-ului).

Potrivit P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.161/2008, reglementările urbanistice aprobate pentru acest amplasament, prevăd posibilitatea construirii a opt imobile - 7 imobile cu 2S+P+5-6 retras, cu spații comerciale la parter și locuințe la etaje și un imobil 1S+P+3-4 retras cu spații comerciale la parter și locuințe la etaje, cu P.O.T. propus = 35%, C.U.T. propus = 2,5 și C.U.T. inclusiv subsoluri =3,84, imobile ce erau amplasate pe limitele proprietății, la limita căilor de acces propuse, iar în zona centrală a proprietății este liberă de construcții.

Beneficiarul (investitorul) a solicitat prin certificatul de urbanism emis cu nr. 2321/19.12.2016, o nouă reorganizare a amplasării acestor construcții în incintă, motiv pentru care Primăria municipiului Craiova, a condiționat potrivit art. 32, alin .1 "în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentației de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism lit. C, să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui P.U.D., prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală", emiterea acestui certificat de urbanism "elaborare P.U.D. și obținere avize pentru **"Construire două corpuri - imobile cu destinația de locuințe colective S+P+5-6 retras, împrejmuire teren și organizare de șantier"**".

Precizăm că prin P.U.D., nu se modifică, reglementările P.U.Z -ului, aprobat. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilelor s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de imobilele de locuințe existente în vecinătate. În sensul celor menționate, distanțele între corpuri au fost astfel alese încât imobilele să permită însorirea naturală, reciprocă și atenuând diferența de înălțime cu clădirile din zonă, astfel:

- Blocul A - va fi amplasat cu o retragere de 2,60 m de la frontul str. Dimitrie Bolintineanu, față de limita din Est a proprietății cu 8,70 m, față de limita din Vest a proprietății cu 16,65 m, iar față de limita din Nord a proprietății cu 17,35 m;

- Blocul B - va fi amplasat cu o retragere de 34,25 m de la frontul str. Dimitrie Bolintineanu, față de limita din Est cu min. 3,15 m până la 21,05 m, față de limita din Vest a proprietății cu 40,15 m, și față de limita din Nord a proprietății de la 0,00 la 1,65 m.

Cele două construcții vor avea același stil arhitectural contemporan cu restul construcțiilor din ansamblul propus și un stil diferi față de restul construcțiilor din zonă.

Planul Urbanistic de Detaliu are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale din ansamblul studiat, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu cele perimetrare, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților.

După expirarea perioadei de 15 zile cu privire la toate etapele de informare, ce a decurs de la ultima adresa/notificare ce a fost trimisă în data de 08.06.2017, pentru care s-au primit confirmări de primire și s-a constatat că nu au fost primite obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați până la data întocmirii prezentului raport privind procedura de informare a publicului cu privire la aprobarea P.U.D-ului, motiv pentru care considerăm că procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

Față de cele precizate mai sus, durata de 15 zile pentru finalizarea procedurii conform Regulamentului Local, necesare în cazul în care se primeau obiecțiuni, propuneri, opinii, nu este oportună, putându-se trece la etapa de întocmire a raportului de specialitate în vederea aprobării documentației în Consiliul Local al Municipiului Craiova.

În Comisia Tehnică de Amenajare și Urbanism a Municipiului Craiova, ce are rol consultativ conform Regulamentului de Organizare și Funcționare (R.O.F.) al acesteia, fiecare membru prezent al comisiei a consemnat în fișe, opiniile ce au fost preluate în documentația P.U.D., documentația fiind modificată, consemnându-se astfel avizul favorabil al Comisiei Tehice.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.161/2008 amplasamentul este situat în zonă de locuințe colective, regim maxim de înălțime 2S+P+5-6 și cu indicii de construibilitate P.O.T maxim = 35% și C.U.T maxim supratean = 2,5 și C.U.T. inclusiv subsoluri = 3,84.

În urma obținerii C.U. cu nr. 2321 din 19/12/2016 privind investiția solicitată "Construire două corpuri - imobile cu destinația de locuințe colective S+P+5-6 retras, împrejmuire teren și organizare de șantier", se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.D, întrucât beneficiarul propune o nouă reorganizare a incintei prin, schimbarea poziționării actuale a ansamblului de blocuri pe limita din vecinătatea imobilelor de locuințe existente.

Prin propunerea de elaborare P.U.D., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa construcțiile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonal și modul de ocupare al terenului, respectând indicii urbanistici, alinierea la strada adiacentă terenului, regimul maxim de înălțime admis, reglementări ce sunt prevăzute prin P.U.Z-ul aprobat și are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale din ansamblul studiat, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu cele perimetrare, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilelor s-a ținut seama de relația

între corpurile propuse, precum și de imobilele de locuințe existente în vecinătate. În sensul celor menționate, distanțele între corpuri au fost astfel alese încât imobilele să permită însorirea naturală, reciprocă și atenuând diferența de înălțime cu clădirile din zonă.

SITUATIA EXISTENTA:

Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul municipiului Craiova și are categoria de folosință - curți construcții.
Delimitari pentru zona studiată:

- Nord – blocurile ansamblului ce se află în curs de autorizare/construire;
- Vest – hală industrială dezafectată;
- Est – proprietati private (str.Parului);
- Sud – proprietati private (str.Dimitrie Bolintineanu).

REGIMUL JURIDIC:

Terenul care a generat P.U.D-ul și care face parte din zona studiată are o suprafață de 3046,00 mp, din acte și din măsurători, cu nr. cadastral 226577, înscris în Cartea Funciară nr. 226577. Terenul intravilan este proprietate privată a S.C. Bujorului Residence S.R.L. prin Cherciu Daiana Gabriela, conform Act de Dezmembrare, autentificat cu nr. 1564 din 07.09.2016.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință - curți construcții.

Suprafața totală a terenurilor este de 3046,00 mp din acte și din măsurători, cu nr. cadastrale 226577.

REGIM TEHNIC:

Se propune construire două corpuri - imobile cu destinația de locuințe colective S+P+5-6 retras, împrejmuire teren și organizare de șantier, încadrându-se în funcțiunea precizată prin P.U.Z-ul aprobat.

Bilanț teritorial:

- *Blocul A - va fi amplasat cu o retragere de 2,60 m de la frontul str. Dimitrie Bolintineanu, față de limita din Est a proprietății cu 8,70 m, față de limita din Vest a proprietății cu 16,65 m, iar față de limita din Nord a proprietății cu 17,35 m;*

- *Blocul B - va fi amplasat cu o retragere de 34,25 m de la frontul str. Dimitrie Bolintineanu, față de limita din Est cu min. 3,15 m până la 21,05 m, față de limita din Vest a proprietății cu 40,15 m, și față de limita din Nord a proprietății de la 0,00 la 1,65 m.*

Regimul maxim de înălțime aprobat pentru zona studiată este de S+P+5-6 retras cu Hmax. de 22,90 m pentru bloc A și H max. de 23,45 m pentru bloc B, calculate de la cota 0.

Indicii de construibilitate pentru construcția propusă au fost stabiliți prin reglementările urbanistice aprobate, respectiv P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.161/2008, astfel: P.O.T. max. = 35% și C.U.T. supratean = 2,5 și C.U.T. inclusiv subsoluri = 3,84 cu P.O.T. = 31,92% și C.U.T. = 2,03

Construcția va respecta prevederile Codului Civil privind servitutea la vedere și picătura la streșină.

Asigurarea locurilor de parcare conform Regulamentului Local de Urbanism pentru funcțiunea propusă, aprobat cu H.C.L nr.271/2008.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr.525/1996.

Organizarea circulației carosabile și pietonale se va face din str. Bujorului.

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE

Documentația este însoțită de următoarele avize:

- **S.C. CEZ Distribuție S.A.** – aviz de amplasament favorabil cu nr.060022830046/23.02.2017, respectandu-se condițiile din acesta;

- **DISTRIGAZ SUD-RETELE S.R.L.** - aviz favorabil cu nr. 311.318.751/06.03.2017, respectandu-se condițiile din acesta;

- **S.C. SALUBRITATE S.R.L.** - aviz tehnic favorabil cu nr. 2998/20.02.2017, cu condiția ca molozul și deșeurile se vor evacua la groapa de gunoi la faza de execuție de către executant;

- **INSPECTORATUL DE POLITIEI AL JUD. DOLJ** - cu nr.266061/02.03.2017, respectandu-se condițiile din acesta;

- **INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENTĂ OLȚENIA AL județului Dolj** - securitate la incendiu și protecție civilă adresa nr. 2.406.806/24.02.2017 - nu se emit avize pentru documentații la faza P.U.D.;

- **DIRECȚIA DE SANATATE PUBLICĂ DOLJ** – adresa nr. 2519/23.02.2017 - respectandu-se condițiile din acesta;

- **Agentia pentru Protecția mediului Dolj**: adresa nr. 416/20.01.2015 - nu se supune prevederilor H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- **MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ DOLJ** - adresa cu nr.280/11.04.2017 - nu este situată în zonele de protecție ale celor mai apropiate monumente istorice și nu este cazul pentru emiterea unui aviz pentru protejarea monumentelor istorice;

- **Agentia pentru Protecția mediului Dolj**: adresa nr. 2315/23.02.2017 - nu se supune prevederilor H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Documentația P.U.D. a fost completată cu:

Studiu geo-tehnic proiect nr.130/2013 întocmit de S.C. GEOCONSTRUCT S.R.L.;

Dovada achitării taxei R.U.R. cu nr.O.P. 397/10.05.2017, emisă de Banca Transilvania.

Față de cele precizate mai sus propunem:

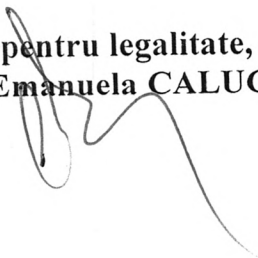
- *Propunem aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru : „Construire două corpuri - imobile cu destinația de locuințe colective S+P+5-6 retras, împrejmuire teren și organizare de șantier”, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 1 A;*

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

ARHITECT SEF,
Gabriela MIEREANU



Vizat pentru legalitate,
Claudia Emanuela CALUCICA



ȘEF SERVICIU,
Stela Mihaela ENE



Întocmit,
Violeta BARCAN

