

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la „reconsiderare urbanistică în zona str.Trandafirului-str.Merișorului”, în vederea construirii unei locuințe, cu regim de înălțime P+1+M, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str.Trandafirului, nr.74 A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de _____;

Având în vedere raportul nr.43898/2021 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr.45454/2021 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la „reconsiderare urbanistică în zona str.Trandafirului-str.Merișorului”, în vederea construirii unei locuințe, cu regim de înălțime P+1+M, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str.Trandafirului, nr.74 A;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată, Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată, Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public și Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/2011 privind aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului Municipiului Craiova;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.c, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la „reconsiderare urbanistică în zona str.Trandafirului-str.Merișorului”, în vederea construirii unei locuințe, cu regim de înălțime P+1+M, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str.Trandafirului, nr.74 A, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1, este de 10 ani de la data aprobării.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

RAPORT
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – “RECONSIDERARE
URBANISTICA IN ZONA STR. TRANDAFIRULUI - STR. MERISORULUI”, IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE P+1+M, generat de imobilul STR.
TRANDAFIRULUI, NR. 74A

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 nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 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 documentatia elaborate de SC AEDILIA PROIECT CRAIOVA SRL si insusita de arh. urb. RUR Emilian Stefarta, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal: **“reconsiderare urbanistica in zona str. Trandafirului - str. Merisorului” in vederea construirii unei locuinte P+1+M, generat de imobilul str. Trandafirului, nr. 74A**, propus prin Certificatul de urbanism nr. 1106 din 24.05.2019.

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 a P.U.Z.-ului “reconsiderare urbanistica in zona str. Trandafirului - str. Merisorului” in vederea construirii unei locuinte P+1+M, generat de imobilul str. Trandafirului, nr. 74A a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat si afisat in baza adresei nr. 146571/07.10.2020 pe site-ul institutiei Primariei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anuntul nr. 8 din 07.10.2020 si la sediul institutiei din str. A.I.Cuza nr. 7, conform proceselor verbale de afisare la sediu si pe site-ul www.primariacraiova.ro nr. 146571/07.10.2020, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Incadrarea in teritoriu, 2. Situatia existenta, 3. Reglementari urbanistice si 4. Ilustrare urbanistica.

Argumentarea afisarii la sediul institutiei se face prin foto anexate.

Au fost identificați și notificați prin adresa nr. 146580/07.10.2020, doi proprietari ai parcelelor din zona prezentului PUZ, cu adrese transmise prin poștă, la care s-au primit confirmari de primire.

Intrucat nu s-au putut identifica decat cei doi proprietari din zona, la initiativa beneficiarului, au fost instiintati toti proprietarii afectati de noua propunere PUZ si, in

urma acestui fapt, au fost inregistrate in Primaria Municipiului Craiova adresele: nr. 23718/05.02.2021 si nr. 29496, 29483,29450, 29454, 29486, 29491, 29495, 29498, 29503, 29502, 29505, 29459, 29456, 29460 din 15.02.2021, prin care acestia aduc la cunostinta ca sunt de acord cu elaborarea documentatiei de urbanism.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou in loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ incepand cu data de 06.08.2020, argumentat cu foto anexat si a publicat anunț în două ediții ale ziarului local: Gazeta de Sud, in editiile din data de 06.08.2020 si 10.08.2020, anunturi anexate.

În urma dezbaterii publice nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații.

După expirarea perioadei cu privire la toate etapele de informare, pentru care s-au primit confirmări de primire, respectiv adrese de confirmare, fara obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați/inștiințati, nici pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, nici prin alte adrese, consideram ca procedura de informare și consultare a publicului a fost respectata.

Față 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 în vederea aprobarii documentatiei în Consiliul Local al Municipiului Craiova.

În Comisia Tehnică 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 a consemnat în fișe, opiniile ce au fost preluate în documentația P.U.Z., *documentația fiind modificată, consemnându-se astfel avizul favorabil al Comisiei Tehice.*

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, amplasamentul este situat partial zona de locuinte, partial interdicție cauzata de retele si protectie a acestora, afectat partial de traseu strada propusa prin PUG, cu interdicție de construire pana la elaborare si aprobare PUD/PUZ.

În urma obținerii C.U. cu nr. 1106 din 24/05/2019 privind investiția solicitată pentru “construire imobil P+1+M cu destinatia de locuinta”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z, întrucât beneficiarul propune ridicarea interdicției de construire impusa.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de inaltime si functiunile pe loturile rezultate, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu str. Trandafirului si str. Merisorului, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a constructiilor propuse s-a ținut seama de relația între acestea, precum și de cladirile existente în vecinătate. În sensul celor menționate, distanțele între acestea au fost alese astfel 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 arabil.

Delimitari pentru zona studiată:

- La Nord – proprietati private la str. Trandafirului;

- La Sud – proprietati private la str. Merisorului;
- La Est – proprietati private;
- La Vest – proprietati private.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafata totală studiată a terenului prin PUZ este $S=27.917,00$ mp, adica 2,79 ha, dintre care 0,04 ha este teren extravilan ce a fost inclusa in zona studiată prin PUZ deoarece face parte din aceeasi proprietate cu nr. cadastral 14385, suprafata ce ramane in extravilan nereglementata.

Terenul care a generat PUZ-ul și care face parte din zona reglementată este situat in str. Trandafirului, nr. 74A, are categoria de folosinta arabil, suprafata de $S=627,00$ mp din acte si 518,00 mp din masuratori, cu nr. cadastral 233604, înscris în Cartea Funciară nr. 233604 si este proprietate privată a dlor Joita Eugen si Joita Lavinia Maria, conform Act de dezmembrare aut. cu nr. 593 din 06.02.2019.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință arabil și conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, amplasamentul este situat partial zona de locuinte, partial interdictie cauzata de retele si protectie a acestora, afectat partial de traseu strada propusa prin PUG, cu interdictie de construire pana la elaborare si aprobare PUD/PUZ.

REGIM TEHNIC:

Zona de locuinte individuale și functiuni complementare; zona spatii verzi; zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- Zona locuinte individuale si functiuni complementare:

LMI: POT maxim admis=40%,

CUT maxim admis=1,20,

regim maxim de inaltime P+2, Hmax propus=14,00 m

Utilizari permise cu conditii:

La realizarea de constructii provizorii se va respecta Legea nr 50/1991 actualizata si a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL nr 846/2013.

Asigurarea locurilor de parcare, conform RGU aprobat cu HG nr 525/1996, RLU pentru funcțiunea propusă, HCL nr 271/2008 si RLU aferent PUZ-ului, respectiv 1 loc de parcare pentru fiecare imobil; daca se mai doreste, se poate suplimenta printr-un garaj, cu respectarea coeficientilor urbanistici propusi.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr. 525/1996, nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Organizarea circulației carosabile și pietonale se va face din str. Trandafirului, respectiv din str. Merisorului, pe aleea de acces propusa prin PUZ, respectiv pe Aleea 1 Merisorului.

Se propune ca împrejuririle să aibă următoarele caracteristici pentru locuintele individuale: la stradă: - transparente, decorative sau gard viu cu h maxim 2,00 m, iar între parcele, lateral sau în spatele parcelei - opace sau transparente cu h maxim 2,5 m.

Se impun urmatoarele profiluri transversale caracteristice: 3,50 ml pentru imprejuriri si min 5,50 ml pentru constructii din axul aleii de acces (profil 1, conf.

