

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „reconsiderare functionala a zonei aferente proprietatii din bd. Dacia nr. 28A, 28B si 28C”, generat de construire locuinte colective S+P+5 din bd. Dacia, nr. 28C

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. 350/1991 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 urbanism si in baza OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

Prin documentatia elaborata de SC CONSARH SRL si insusita de arh. urb. RUR Radu Adrian Ionescu, se propune aprobarea Planului Urbanistic „reconsiderare functionala a zonei aferente proprietatii din bd. Dacia nr. 28A, 28B si 28C”, generat de construire locuinte colective S+P+5 din bd. Dacia, nr. 28C, propus prin Certificatul de urbanism nr. 1339 din 10.07.2018, cu prelungire valabilitate pana la 10.07.2021.

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 functionala a zonei aferente proprietatii din bd. Dacia nr. 28A, 28B si 28C”, generat de construire locuinte colective S+P+5 din bd. Dacia, nr. 28C a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat si afisat in baza adresei nr. 99771/13.07.2020 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anuntul nr. 3 din 13.07.2020 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. 99771/13.07.2020, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Incadrarea in teritoriu, 2. Situatia existenta, 3. Zonificare functionala si 4. Mobilare urbana.

Argumentarea afisarii la sediul institutiei se face prin foto anexate.

Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor direct afectate de propunerile din PUZ, 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 de Notificare nr. 99818/13.07.2020.

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 29.03.2021, argumentat cu foto anexat si a publicat anunț în două ediții ale ziarului local: Cuvantul Libertatii, in editiile din data de 29.03.2021 si 31.03.2021, anunturi anexate.

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

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 13.07.2020, pentru care s-au primit

confirmări de primire și nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

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.Z., *documentația fiind modificată, consemnându-se astfel avizul favorabil al Comisiei Tehnice.*

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 în zonă de locuințe cu regim de înălțime P+3-10, protecție cai ferate, cu indicii de construibilitate P.O.T maxim=20% și C.U.T maxim=2,20 și retrageri de minim 14,50 ml pentru construcții și de minim 11,5 ml pentru împrejmuire din axul bd-ului Dacia, profil 2 conform PUG.

În urma obținerii C.U. cu nr. 1339 din 10.07.2018 privind investiția solicitată în vederea "construirii unui bloc de locuințe colective S+P+5", se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z., întrucât beneficiarul propune mărirea indicatorilor urbanistici POT și CUT.

În zona studiată prin prezenta documentație nu există un alt PUZ aprobat. Adiacent acestei zone, există PUZ aprobat cu HCL nr. 161/2009, în vederea construirii unui ansamblu de blocuri, cu regim de înălțime S+P+6-8E, cu destinația de locuințe cu spații comerciale la parter și parcuri la subsol. Menționăm că s-a ținut cont de reglementările urbanistice prevăzute în zona. Fata de cele menționate, rezultă corelarea prezentei propuneri cu documentațiile din zona aprobate.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de înălțime și funcțiunile pe unități teritoriale administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu bd-ul Dacia, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilului s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de clădirile 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 - curți construcții.

Delimitari pentru zona studiată în PUZ:

- La Nord – bd. Dacia;
- La Est – bloc de locuințe colective;
- La Sud – alee carosabila incinta blocuri;
- La Vest – bd. Dacia.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafața totală studiată a terenului prin PUZ este S=8547,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul și care face parte din zona reglementată figurează în nomenclatorul stradal al Mun. Craiova în bd. Dacia, nr. 28C, are categoria de folosință curți-construcții și are o suprafață de S=587,00mp din acte și din măsuratori, cu nr. cadastral 207826, înscris în Cartea Funciară nr. 207826. Terenul intravilan este proprietate privată a dlui Zabad Ghazi, conform Contract de vânzare aut. nr. 2761 din 06.12.2019, intabulat, cu drept de ipotecă legală, în favoarea SC ALTERNATIVE ECO ENERGY SRL.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință curți-construcții și conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, amplasamentul este situat în zonă de locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10, protecție cai ferate, cu indicii de construibilitate

P.O.T maxim=20% și C.U.T maxim=2,20 și retrageri de minim 14,50 ml pentru construcții și de minim 11,5 ml pentru împrejurire din axul bd-ului Dacia, profil 2 conform PUG.

REGIM TEHNIC:

Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona spații verzi; zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- Zona locuințe colective și funcțiuni complementare:

UTR 1: POT propus=43,50%,

CUT propus=2,64, cu regim de înălțime maxim P+3-10, cu înălțimea maximă admisă 33,00 m

Construcția propusă are regim de înălțime: S+P+5, cu înălțimea maximă admisă 23,50 m

Utilizări permise cu condiții:

In zona luată în studiu se permit construcții provizorii doar în baza Legii nr. 50/1991.

Asigurarea locurilor de parcare, conform RGU aprobat cu HG nr 525/1996, RLU pentru funcțiunea propusă, aprobat cu H.C.L nr. 271/2008. Necesarul de parcaje se va asigura exclusiv în incinta imobilului, fie la parterul și subsolul clădirii.

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

Organizarea circulației la imobilul ce a generat PUZ-ul se va face pe aleea de acces dintre blocuri existente, pe latura de Sud a imobilului.

Construcțiile propuse se vor retrage la minim 14,00 ml, iar împrejuririle la 11,50 ml față de axul bd-ului Dacia, menținându-se profilul aprobat prin PUG (conform profil 1-1 din PUZ);

Construcțiile propuse se vor retrage la minim 10,00 ml, iar împrejuririle la 8,50 ml din axul aleii de acces de la Sud (conform profil 2-2 din PUZ).

In zona studiată nu se vor realiza împrejuriri pe limita proprietății, pe traseul bd.-ului Dacia.

Delimitările pot fi realizate cu gard viu, eventual dublate cu plasa metro maxim 90 cm înălțime.

Funcțiuni permise: Funcțiune dominantă – locuințe colective.

Funcțiuni complementare zonei de locuit (mici spații comerciale la parter blocuri).

Funcțiuni interzise: industrie, producție diverse, stații alimentare carburanți, service auto, spalatorii auto, spații depozitare, centre comerciale.

Documentația este însoțită de următoarele avize, în termen de valabilitate, prelungite automat pe perioada stării de alertă, conform Legii nr. 55/2020:

- S.C. APA OLTENIA S.R.L. – avizul este favorabil pentru elaborare PUZ și nefavorabil pentru construire întrucât terenul este subtraversat de o conductă de canalizare aparținând municipiului Craiova, conform planului anexa. Se poate construi numai după devierea conductelor existente;

- S.E. CRAIOVA 2 – aviz favorabil nr. 2228 din 05.02.2020;

- SC FLASH LIGHTING SERVICES SA - aviz favorabil nr. 1444/08.01.2020, respectându-se condițiile din acesta – întrucât un tronson din rețeaua electrică subterană de iluminat public va fi afectată de lucrările care urmează să se execute, acesta va fi deviat de către beneficiar, cu ajutorul unei firme specializate, sub asistența tehnică din partea operatorului de iluminat public, respectiv SC FLASH LIGHTING SERVICES SA;

- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA – aviz favorabil, fără condiții, nr. 0928/07.01.2020;

- **POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER – aviz de principiu detaliat nr. 444186/21.12.2019;**
- **M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA – aviz favorabil nr. 2.106.916/17.02.2020;**
- **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia nr. 13.557/05.02.2018-proiectul nu necesita evaluare de mediu si nu se supune procedurii de evaluare adecvata.**

Documentatia P.U.Z. a fost completata cu:

- Studiu geo-tehnic** proiect nr. 108/2018, întocmit de S.C. GTF CONSULT S.R.L. Craiova;
- Aviz de Oportunitate nr. 24/16.11.2018; Studiu de insorire; Studiu de circulatie;**
- Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de CN POSTA ROMANA SA prin nr. factura MAN00004243 din 23.05.2018.**

In concluzie, prin documentatia PUZ „reconsiderare functionala a zonei aferente proprietatii din bd. Dacia nr. 28A, 28B si 28C”, generat de construire locuinte colective S+P+5 din bd. Dacia, nr. 28C s-a propus: modificarea indicatorilor urbanistici aprobati, de la POTexistent=20%, CUT existent=2,20 la POT max=50%, CUT max=2,64, mentinandu-se regimul de inaltime maxim P+10, cu inaltimea maxima admisa la coama 38,50 m.

Față de cele precizate mai sus propunem:

- **Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal „reconsiderare functionala a zonei aferente proprietatii din bd. Dacia nr. 28A, 28B si 28C”, generat de construire locuinte colective S+P+5 din bd. Dacia, nr. 28C.**
- **Termenul de valabilitate al P.U.Z.-lui propus este de 10 ani de la data aprobării acestuia.**

ARHITECT ȘEF,
Gabriela MIEREANU

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 25.11.2021

Semnătura: 

Șef Serviciu,
Mihaela ENE

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 11.10.2021

Semnătura: 

Întocmit,

Insp. urb. Monica MARIN

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data: 11.10.2021

Semnătura: 