

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „reconsiderare urbanistica intersecție str. 1 Decembrie 1918 – str. Doljului”, în vederea construirii a doua cladiri de locuințe colective S+P+5-6 retras, cu parcuri la subsol și spații comerciale la parter și etajul 1, generat de imobilul din str. 1 Decembrie 1918, NR. 10A

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 documentația elaborată de SC SOFTPROIECT SRL și însoțită de arh. urb. Adriana Cismaru, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „reconsiderare urbanistica intersecție str. 1 Decembrie 1918 – str. Doljului”, în vederea construirii a doua cladiri de locuințe colective S+P+5-6 retras, cu parcuri la subsol și spații comerciale la parter și etajul 1, generat de imobilul din str. 1 Decembrie 1918, NR. 10A, propus prin Certificatul de urbanism nr. 2318 din 16.11.2018, prelungit valabilitatea până la data de 16.11.2021, prelungit automat valabilitatea pe perioada stării de alertă, conform Legii nr. 55/2020.

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 intersecție str. 1 Decembrie 1918 – str. Doljului”, în vederea construirii a doua cladiri de locuințe colective S+P+5-6 retras, cu parcuri la subsol și spații comerciale la parter și etajul 1, generat de imobilul din str. 1 Decembrie 1918, NR. 10A a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 81452/07.05.2021 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 4 din 07.05.2021 și la sediul instituției din str. Targului, nr. 26, conform proces verbal de afișaj, la sediu și pe site nr. 81452/07.05.2021, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Situația existentă, 2. Reglementări, 3. Incadrarea în zonă și 4. Mobilare urbană.

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 25 zile prevăzut pentru perioada de studiere și de primire a observațiilor și/sau propunerilor, cu adresa de Notificare nr. 81472/07.05.2021.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou în loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ începând cu data de 20.03.2021, argumentat cu foto anexat și a publicat anunț în două ediții ale ziarului local Gazeta de Sud, în edițiile din data de 03.03.2021 și 08.03.2021, anunțuri anexate.

În urma notificărilor transmise, au fost reținute următoarele:

- sesizarea nr. 49484/16.03.2021 a dlor Nistor Mircea Liviu, Tolescu Claudiu, Voicu Iancu Cristian, Nistor Andreea, Dina Georgiana si Covei Aurora.
- sesizarea nr. 65023/08.04.2021 a dlor Nistor Mircea Liviu, Tolescu Claudiu, Voicu Iancu Cristian, Nistor Andreea, Dina Georgiana si Covei Aurora.
- sesizarea nr. 92324/26.05.2021 a dlor Nistor Mircea Liviu, Tolescu Claudiu, Voicu Iancu Cristian, Nistor Andreea, Dina Georgiana si Covei Aurora și Stoian Constantin prin reprezentant conventional av. Rodica Radu.
- adresa nr. 91249/24.05.2021 a Unitatii Militare 01178 Craiova.
- adresa nr. 94030/28.05.2021 a Ministerului Apararii Nationale – Unitatea Militara 01178.

Din sesizarile primite rezultă următoarele observații ale vecinilor: comunicarea informării publicului pe adresa de e-mail; regim de înaltime prea mare; caile de acces sunt neconforme cu realitatea și neconcludente, cu lățimea prea mică pentru intervențiile pompierilor.

În urma sesizării a fost întocmit Raportul cu nr. 139001/06.08.2021 referitor la opiniile, observațiile și sugestiile colectate în urma consultării publicului.

De asemenea, a fost transmisă adresa cu nr. 139014/06.08.2021, precum și Raportul nr. 139001/06.08.2021 către proiectant și spre știința beneficiarului în vederea argumentării continuării proiectului, față de obiecțiunile publicului.

În data de 20.08.2021 a fost înregistrat la Primăria municipiului Craiova cu nr. de înregistrare 146224 - Punctul de vedere al proiectantului, dna arh. urb. Adriana Cismaru, prin care argumentează înaintarea spre aprobare în Consiliul Local a documentației. Justificarea continuării proiectului a fost înaintată pe site și afișată la sediu prin adresa nr. 156363/03.09.2021 și trimisă prin poșta locatarilor și contin următoarele concluzii:

“- Vecinătățile de la nord de amplasament sunt constituite din construcții cu destinația altele decât locuințe

- Zona studiată cuprinde locuințe individuale max .P+2 dar și locuințe colective P+4 , existente la sud, est , nord și vest de amplasament, conform documentației tehnice vizate de OCPI Dolj

- Calea de acces existentă în zona de nord a amplasamentului ce asigură în prezent accesul auto la clădirile adiacente Aleii Margaritar este neamenajată, dar fiind domeniu public va fi modernizată în momentul ocupării cu construcții a terenurilor neconstruite cu nr. postal la acesta alee.

- În zona studiată – la sud de amplasament există locuințe cu regim mic de înaltime și funcțiuni complementare locuirii (salon cofura) ; Planul Urbanistic Zonal prezentat va avea o perioadă de valabilitate de 10 ani de la data aprobării , iar în această perioadă poate să fie solicitată o funcțiune complementară locuirii pe terenurile neconstruite pe str. 1 Decembrie 1918.

- Înălțimea propusă a imobilelor S+P +5-6 retras nu aduce prejudiciu locuințelor din vecinătate. Prin studiu de însorire anexat se demonstrează că locuințele din vecinătate nu sunt afectate de construcțiile propuse , respectându-se O.M.S. nr. 119 / 2014

Prin desfășurarea frontului construit propus pe str. 1 Decembrie – planșa de Reglementări Urbanistice – se demonstrează intenția beneficiarului de a nu afecta locuințele existente

- Circulația auto pe amplasament se va desfășura astfel : - acces auto din str. 1 Decembrie 1918 pentru intrarea în parcajul subteran amenajat la subsolul celor două construcții pentru 42 locuri parcare din care două locuri pentru persoane cu dizabilități.

Din str. 1 Decembrie se propune realizarea unei benzi de circulație de 3,0 m lățime , cu sens unic, pentru parcare la suprafața a 5 autoturisme destinate spațiilor cu altă destinație decât locuire și a circulației mașinilor de salubritate și ISU .

- Prin studiu de circulație anexat se demonstrează ca documentația de urbanism depusă la Primăria Craiova spre aprobare creează premisele unei circulații auto și pietonale în condiții de siguranță și confort.

Pentru demonstrarea celor menționate prezenta adresă este însoțită de :

- Documentație topografică vizată de OCPI Dolj

- Studiu de circulație în incintă și zonă

- Studiu de însorire Argumentarea afișărilor la sediul instituției se face prin foto anexat.»

Fata de cele menționate, 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 condiționat al Comisiei Tehnice.*

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA:

Conform PUZ aprobat cu HCL nr 230/2010, UTR IS1, imobilul este situat în zona instituii și servicii publice, cu POT_{max}=20%, CUT_{max}=2,00 și retrageri de 8,00 ml pentru împrejurire și min 10,00 ml pentru construcții din axul str. 1 Decembrie 1918 (conform profil 2 din PUZ).

În urma obținerii C.U. cu nr. 2318 din 16.11.2018 privind investiția solicitată în vederea "construirii a două cladiri S+P+5+6 retras cu funcțiunea de locuințe colective, cu parcaje la subsol, spații comerciale și servicii la parter și etajul 1 și împrejurire teren", se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z., întrucât beneficiarul propune mărirea indicatorilor urbanistici POT, precum și schimbarea funcțiunii terenului, din zona instituii și servicii publice în zona de locuințe colective.

În zona studiată prin prezenta documentație există un PUZ aprobat cu HCL nr. 230/2010 și s-a ținut cont de reglementările urbanistice prevăzute prin acesta. Fata de cele menționate, rezultă corelarea prezentei propuneri cu documentațiile din zonă 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 str. 1 Decembrie 1918 și str. Doljului, 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 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 cladirile din zonă.

SITUATIA EXISTENTA:

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

Delimitări pentru zona studiată în PUZ:

- La Nord – locuințe colective și str. 1 Decembrie 1918;

- La Est – proprietăți private și locuințe colective;

- La Sud – proprietăți private și str. 1 Decembrie 1918;

- La Vest - Unitatea Militară cu nr. cad. 23566.

REGIMUL JURIDIC:

Terenul studiat în documentația urbanistică are suprafața totală de 34.885,00 mp și este format din terenuri proprietăți private și terenuri aparținând domeniului public. Terenul care a generat PUZ-ul și care face parte din zonă reglementată, figurează în nomenclatorul stradal al

Mun. Craiova în str. 1 Decembrie 1918, nr. 10A, are categoria de folosință curți-construcții și are o suprafață de S=2127,00 mp din acte și 2126,00 mp din măsurători, cu nr. cadastral 215316, înscris în Cartea Funciară cu același nume și este proprietate privată a VILAMIR COM SRL.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință curți-construcții și conform PUZ aprobat cu HCL nr 230/2010, UTR IS1, imobilul este situat în zona instituțiilor și servicii publice, cu POTmax=20%, CUTmax=2,00 și retrageri de 8,00 ml pentru împrejurimi și min 10,00 ml pentru construcții din axul str. 1 Decembrie 1918 (conform profil 2 din PUZ).

REGIM TEHNIC:

Zona de locuințe și funcțiuni complementare; zona de instituții publice și servicii; zona spații verzi; zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **zona instituțiilor publice, servicii și locuințe colective:**

UTR 1-LIS: POT propus=35%, CUT propus=2,20,
cu regim de înălțime maxim P+5-6retras,
înălțimea maximă admisă Hmax=24m

- **zona locuințe cu regim mediu/mare de înălțime (locuințe colective):**

UTR 2-L: POT propus=20%, CUT propus=2,00,
cu regim de înălțime maxim P+4,
înălțimea maximă admisă Hmax=15m

- **zona instituțiilor publice și servicii:**

UTR 3-IS: POT propus=40%, CUT propus=2,00,
cu regim de înălțime P+4
înălțimea maximă admisă Hmax=18m

- **zona locuințe individuale și servicii:**

UTR 4-LM: POT propus=35%, CUT propus=1,05,
cu regim de înălțime maxim P+2,
înălțimea maximă admisă Hmax=9m

- În zona luată în studiu, apare și UTR L existent conform documentațiilor de urbanism aprobate, cu funcțiunea de locuințe, cu POTmax=35%, CUT max=1,05, regim de înălțime maxim P+2 (Hmax=9,00m).

Utilizări permise cu condiții:

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 imobilelor.

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 din str. 1 Decembrie 1918.

Profiluri transvesale caracteristice :

P1-P1 :- aliniament construcții- la 24,0 m distanță din axul străzii str. 1 Decembrie 1918, nr. 10A

- aliniament constructii: - fata de vecinatati – la min. 3,50 m distanta de limita de propr. nord si la min. 7,00 m distanta de lim. de propr. sud

- aliniament constructii - la min. 22,0 m distanta din axul aleii Margaritar
- alinament imprejmuire : - la 8,0 m distanta din axul str. 1 Decembrie 1918 si pe hotar la est, nord , sud

P2-P2 :- aliniament constructii – la min. 5,0 m distanta din axul aleii Margaritar
- aliniament imprejmuire - la min. 4,50m distanta din axul aleii Margaritar

P3-P3 :- aliniament constructii- la 16,0 m distanta din axul aleii Margaritar catre nord

- aliniament constructii: - fata de vecinatati – la min. 2,50 m distanta de limita de propr. nord , est , vest

- aliniament imprejmuire - la min. 4,00 m distanta din axul aleii Margaritar

P4-P4 :- aliniament constructii- la 10,0 m distanta din axul strazii str. 1 Decembrie 1918

- aliniament constructii - la min. 8,0 m distanta din axul str. 1 Decembrie
- parcare autoturismelor se va realiza exclusiv pe proprietate studiate .
Imprejmuirile vor avea H max. = 2,0 m si vor fi realizate la strada cu un soclu opac de 1,20 m si zona traforata metalica , decorativa. Se va putea dubla imprejmuirea cu gard viu de aceiasi inaltime . Imprejmuirile dintre proprietati vor fi opace din elemente prefabricate din beton sau din plasa bordurata cu H. Max. 2,0 m.

Nu se permit constructii cu factori poluanti pentru aer, sol, subsol, zgomot si radiatii.

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE:

Documentația este însoțită de următoarele avize, in termen de valabilitate, prelungite automat pe perioada starii de alerta, conform Legii nr. 55/2020:

- S.C. APA OLTENIA S.R.L. –avizul favorabil pentru elaborare PUZ, cu respectarea Legii serviciului de alimentare cu apa si de canalizare nr. 241/2006. Peste conductele de distributie apa potabile si in zona lor de protectie/interventie nu se construieste. Cladirile vor fi contorizate individual pe domeniul public, conform art. 42 -7 din Legea serviciilor comunitare de utilitate publica nr. 51/2006;
- SC DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA– aviz de amplasament favorabil nr. 2600045725/28.10.2020, cu respectarea conditiilor din acesta;
- TERMO CRAIOVA S.R.L. – aviz favorabil din 02.11.2020;
- DISTRIGAZ SUD-RETELE S.R.L. - aviz de principiu PUZ cu nr. 315.614.960/23.10.2020, respectandu-se condițiile din acesta;
- M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA – aviz favorabil nr. 12367/23.10.2020;
- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA– aviz PUZ favorabil nr. 1795/29.10.2020;
- S.E. CRAIOVA 2 - aviz favorabil nr. 16608/26.10.2020, cu urmatoarele conditii: respectarea scopului stipulat in Certificatul de Urbanism nr. 2318/16.11.2018 si cu respectarea amplasamentului din planul de situatii vizat cu SE Craiova II in data de 11.11.2020 anexat;
- MINISTERUL APARARII NATIONALE – STATUL MAJOR AL APARARII nr. DT/7798 din 20.11.2020;
- POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER – aviz de principiu detaliat nr. 329614/28.11.2020;
- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia etapei de incadrare nr. 1839/20.01.2021.

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

Studiu geo-tehnic proiect întocmit de S.C. GEO STUD PROIECT S.R.L. Craiova;

Aviz de Oportunitate nr. 8/16.10.2020; Studiu de insorire;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de BANCA TRANSILVANIA prin ordin de plata nr. 199 din 22.11.2021.

In concluzie, prin documentatia Zonal „reconsiderare urbanistica intersectie str. 1 Decembrie 1918 – str. Doljului”, in vederea construirii a doua cladiri de locuinte colective S+P+5-6 retras, cu parcare la subsol si spatii comerciale la parter si etajul 1, generat de imobilul din str. 1 Decembrie 1918, NR. 10A s-a propus: marirea indicatorilor urbanistici POT, precum si schimbarea functiunii terenului, din zona institutii si servicii publice in zona de locuinte colective.

Față de cele precizate mai sus propunem:

- **Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal „reconsiderare urbanistica intersectie str. 1 Decembrie 1918 – str. Doljului”, in vederea construirii a doua cladiri de locuinte colective S+P+5-6 retras, cu parcare la subsol si spatii comerciale la parter si etajul 1, generat de imobilul din str. 1 Decembrie 1918, NR. 10A.**


- **Termenul de valabilitate al P.U.Z.-ului 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: 28.02.2022

Semnătura: 

Șef Serviciu,

Mihaela ENE

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

Data: 27.01.2022

Semnătura: 

Întocmit,

Insp. urb. Monica MARIN

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

Data: 27.01.2022

Semnătura: 