

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Nr. 39235 din 02.03.2016

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal reconfigurare urbanistică zona str.Toporași-str.Tufănele generat de realizarea investiției pentru construire imobil S+P+1E-M cu destinația locuință

1. Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

Prezentul aviz de oportunitate se întocmește în condițiile Legii nr.190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr.7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Astfel conform art.32. Lit. c) din Legea nr.350/2001 modificată și completată ulterior, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă (.....), autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz prin certificatul de urbanism „să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea (...) unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat (...) de primarul localității”.

2. Condițiile de elaborare a avizului prealabil de oportunitate

Prezentul aviz de oportunitate se întocmește potrivit legii în urma solicitării de emitere a unui certificat de urbanism respectiv C.U nr.2249/14.12.2015, pentru „Construire imobil S+P+1E-M” cu destinația locuință în S=365,00mp din acte și din măsuratori aflat în intravilanul municipiului Craiova, solicitant fiind Cămărașu Constantin Vicențiu și Cămărașu Ileana, în calitate de proprietar al terenului.

3. Situația terenului luat în studiu

- Regimul juridic

Terenul pe care se propune investiția este proprietate privată a lui Cămărașu Constantin Vicențiu și Cămărașu Ileana și este situat în intravilanul municipiului Craiova conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, în PUG aprobat cu HCL 23/2000, prelungit cu HCL 479/2015, aflat în apropierea SIF Oltenia și a zonei de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3-10E, zona studiată are destinația din PUG de zonă locuințe cu regim maxim de înălțime P+3-10E și cu indicii de construibilitate POTmaxim=20% CUTmaxim=2,20 și circulații carosabile și pietonale.

Regim economic

Situația existentă

Terenul pe care se propune investiția este liber de construcții

Situația propusă

Conform solicitării din certificatul de urbanism pe terenul proprietate privată, se propune construirea unui imobil S+P+1E-M pe un teren în S=365,00mp din acte și din măsuratori, fapt pentru care a fost necesar emiterea „Avizului prealabil de oportunitate pentru întocmirea unui P.U.Z. privind reglementarea zonei în ansamblu precum și analiza categoriei de folosință, reglementări - stabilirea categoriei de folosință, P.O.T. și C.U.T.”.

Zona studiată prin studiul de oportunitate cu $S=9465,00\text{mp}(0,94\text{ha})$ care e propusa a fi reglementată prin PUZ, face legatura între terenul pentru care se elaboreaza PUZ-ul și portiunea reglementată prin PUG –ul aprobat cu HCL 23/2000,prelungit valabilitatea cu HCL 479/2015, iar reglementările propuse pentru zona studiată sunt zonă mixtă locuințe și servicii de interes general căi circulații rutiere și pietonale și zonă spații verzi, zonă aferentă construcțiilor tehnico-edilitare.

Vecinătățile zonei studiate sunt :

- la Nord -Est : domeniu public str.Toporași
- la Nord-Vest: domeniu public str.Tufănele
- la Sud-Vest :alee acces și ansamblu locuințe colective P+7-8E
- la Sud-Est :alee acces

Se propune reglementarea urbanistică a zonei, schimbarea indicilor urbanistici stabiliți prin PUG-ul aprobat cu HCL 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL 479/2015, după cum urmează:

- ~~UTR-ZM-LS~~ amplasamentul se află în zonă mixtă locuințe și servicii de interes general cu regim maxim de înălțime P+2E POTpropus=45% CUTpropus=1.35 subzonă cu funcțiune aferentă construcțiilor tehnico-edilitare

4. Condițiile emiterii avizului prealabil de oportunitate

Conform P.U.G aprobat cu HCL 23/2000,prelungit cu HCL 479/2015 terenul este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime P+3-10.Pe terenul cu $S=365,00\text{mp}$ din acte și măsuratori înscris în C.F nr.212123.Terenul propus pentru construire are acces la căile de comunicație direct din strada Toporași stradă cu secțiunea 1-1, prevăzută în nomenclatorul străzilor din municipiul Craiova.PUZ-ul va fi elaborat pe suport topografic vizat de OCPI și recepționat.În regulamentul PUZ-lui se vor face precizări cu privire la construcțiile cu caracter provizoriu.

5. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z.

Teritoriul ce urmează a fi reglementat este stabilit prin planșa anexă ce face parte integrantă din prezentul aviz de oportunitate.

Planul Urbanistic Zonal va studia și corelarea carosabilelor din zonă cu investițiile aprobate și circulații majore propuse prin PUG fără a le modifica.

Pentru zona ce se reglementează, funcțiunea va fi mixtă : locuințe și servicii de interes general:

Regimul de înălțime reglementat va fi: maxim P+2E regimul de înălțime face referire doar la nivelurile supraterane.

Indicii urbanistici vor fi : POTpropus=45% CUTpropus=1.35

6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și serviciile impuse zonei

Se propune analizarea întregii suprafețe de teren stabilite,privind zonificarea funcțională,ținând cont de funcțiunile preexistente ce vor fi integrate funcțiunilor propuse zonelor cu destinație de locuințe P+10E, zona locuințe, zona circulații auto și pietonale, zona spații verzi.

7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat constau în racordarea la utilitățile existente în zonă și modernizarea acceselor auto și pietonale pentru investiția propusă.Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se vor face în funcție de programele

de investiții ale Primăriei Municipiului Craiova, după aprobarea în Consiliul Local al municipiului Craiova și în funcție de fondurile alocate pentru acest tip de investiții.

În aceste condiții, nu se propun investiții care vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea locală. Costurile impuse de respectarea condițiilor impuse de prezentul PUZ urmează a fi suportate de investitorii privați.

REGLEMENTARI

1. Planul urbanistic zonal va prelua toate investițiile avizate în zona cuprinsă prin documentații P.U.Z, P.U.D. și A.C. emise de Primăria Municipiului Craiova.
2. Se va studia circulația carosabilă în contextul investițiilor aprobate și rezolvarea lor, ținând cont de dotările din zonă și reglementările propuse.
3. Se va soluționa, realizarea acceselor și a parcajelor potrivit funcțiunii, conform RLU aprobat cu HCL 271/2008.
4. Se va ține cont de construcțiile deja existente cu aceeași destinație.
5. Se va soluționa existența spațiilor plantate, conform O.U. nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, art.71: „schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor (...) sunt lovite de nulitate absolută”. În concordanță cu art.2 alin.9 din Legea 135/2014 care prevede ca „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”
6. Se va analiza situația tuturor proprietăților din zonă prin prisma circulației terenurilor.
7. PUZ-ul va stabili profilele circulațiilor în zonă, limitelor construibile, nivelul maxim de înălțime admis și a indicilor de construibilitate POT și CUT, în conformitate cu prevederile legale.
8. În regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza condițiile în care pot fi realizate construcții cu caracter provizoriu în zona studiată.

Aprobarea Avizului de oportunitate **nu obligă** autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan urbanistic zonal, cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare, în acest sens fiind necesar a depune solicitare pentru informarea publicului ce va conține următoarele: Cerere -tip, copie C.U, piese scrise respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, piese

desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților și a limitelor servituțiilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților, situația existentă -foto, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentației de urbanism (dacă este cazul), documentația de urbanism în 2 (două) exemplare întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și ștampilată RUR, documentație în format electronic, fișier pdf +planuri fisier dwg.

Solicitarea pentru promovarea în Consiliul Local a documentației PUZ se va face separat și ulterior perioadei emiterii raportului de informarea publicului și va conține următoarele: cerere -tip, dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură la RUR, copie certificat de atestare a dreptului de semnătură, avizele și acordurile solicitate prin C.U, copie C.U, titlu de proprietate asupra imobilului/imobilelor care generează documentația de urbanism, extras de carte funciară pentru informare (original), actualizat la zi, documentația de urbanism în 2 (două) exemplare, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și ștampilată RUR, documentație în format electronic, fișier pdf +planuri fișier dwg.

PRIMAR,
Lia Olguta VASILESCU

Șef Serviciu,
Stela Mihaela Ene

ARHITECT SEF,
Gabriela MIEREANU

Întocmit,
Buciu-Vădăstreanu Leontin Cristian

Viză de legalitate
Con.juridic Calucică Claudia