

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

**Plan Urbanistic Zonal: Reconfigurare urbana zona cuprinsa intre strada Tomis, str. Campia Islaz si str. Raului generat de investitia „Extindere locuinta P+E si schimbare forma sarpanta”,
Str. Tomis, nr.2**

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

Avizul de oportunitate se întocmește, potrivit legii în vigoare, în urma solicitării de emitere a unui certificat de urbanism. Prezentul aviz de oportunitate s-a întocmit în urma Certificatului de urbanism nr. 1279 din 20.07.2015 pentru „*extindere locuinta P+E si schimbare forma sarpanta*”, pe terenul cu S=171,00 mp din acte și din masuratori situat în intravilanul municipiului Craiova, str. Tomis, nr. 2, solicitant fiind Grigorie Alexandru Aurel și Grigorie Gabriela Adriana, în calitate de proprietari ai terenului.

3. Situația existentă și propusă a terenului studiat

Situația existentă

Terenul care a generat investiția P.U.Z. are suprafața de 171,00 mp și este proprietate privată a numitorilor Grigorie Alexandru Aurel și Grigorie Gabriela Adriana.

Suprafața totală pentru care se întocmește P.U.Z-ul este 13768,40 mp și este compusă din proprietati private și domeniul public.

Destinația terenului care a generat PUZ-ul conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 479/2015 este de zonă locuinte cu regim maxim P+2, POTmaxim=35% și CUTmaxim=1,05, iar a întregii zone studiate este de zona de locuinta circulatiei pietonale și rutiere.

Situația propusă

Conform solicitării din Certificatul de urbanism, pe terenul proprietate privată, se propune „*extindere locuinta P+E si schimbare forma sarpanta*”, cu POT propus=60% și CUT propus=1,20, ce se încadrează funcțiilor stabilite prin PUG, însemnând **modificarea indicilor urbanistici din P.U.G. aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 479/2015**, impunându-se elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z. datorită noilor indici urbanistici POT, CUT propusi prin certificatul de urbanism.

Reglementările urbanistice pentru întreaga zonă studiată, limitele minime și maxime ale indicilor urbanistici obligatorii sunt:

- UTR 1: - funcțiunea zona locuinte;
- regim maxim de înaltime: P+2

- POT propus=60,00%
- CUT propus=1,20
- Zona aferenta cailor de circulatie pietonala si rutiera;

4. Condițiile emiterii avizului prealabil de oportunitate

Conform P.U.G aprobat cu HCL 23/2000,prelungit cu HCL 479/2015 terenul este situat in zona de locuințe cu regim de înălțime P+2E. Terenul care genereaza PUZ-ul are acces la căile de comunicație direct in partea de est din strada Tomis, strada de categoria a III-a , prevăzuta în nomenclatorul străzilor din municipiul Craiova.

Vecinatatile zonei studiate:

- la Nord str. Campia Islaz
- la Sud alee de acces
- la Est str. Tomis
- la Vest str. Riului

PUZ-ul va fi elaborat pe suport topografic vizat și recepționat de OCPI.

In regulamentul aferent PUZ – ului se vor preciza conditiile in care pot fi realizate constructii cu caracter provizoriu in zona studiata

Conform art.32, alin.7) din Legea 350/2001 „coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată” respectiv CUTmaxim=1,26.

Reglementările urbanistice vor ține cont de prevederile P.U.G si de toate documentatiile aprobate in zona studiată, precum si de profilul străzilor adiacente str. categoria III – str.Tomis si str. categoria I - str.Raului, pe care nu le va modifica..

In regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza conditiile in care pot fi realizate constructii cu caracter provizoriu in zona studiata.

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 integranta din prezentul aviz de oportunitate. Pentru zona reglementată funcțiunea va fi de locuințe. Regimul de înălțime va fi maxim P+2E; regimul de înălțime face referire doar la nivelurile supraterane. Indicii volumetrici vor fi: POTmax=60%, CUTmax=1,20.

6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și serviciile impuse zonei

Se propune analizarea întregii suprafețe de teren stabilite privind zonificarea funcțională , regimul de înălțime, precum și indicii urbanistici prevăzuți prin planșa anexă ce face parte integrantă din prezentul aviz prealabil de oportunitate.

Planul Urbanistic Zonal propus va studia corelarea carosabilelor din zonă cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin PUG, fără a le modifica, precum și a spațiilor verzi aferente.

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

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat consta in racordarea la utilitatile existente in zona si modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa. Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se va face in functie de programele de investitii ale P.M.C., dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Craiova si in functie de fondurile alocate pentru acest tip de investitii.

In aceste condiții, nu se propun investitii care vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea locala. Costurile generate de respectarea condițiilor impuse de prezentul PUZ urmeaza a fi suportate de investitorii privati.

REGLEMENTARI

1. Planul Urbanistic Zonal va prelua: toate investițiile avizate în zona cuprinsă prin documentații aprobate PUG și AC emise de Primaria Municipiului Craiova, toate clădirile existente, precum și destinațiile acestora.
2. Se va studia circulația carosabilă în contextul investițiilor aprobate și rezolvarea lor, ținând cont de dotările din zonă.
3. Se vor corela aliniamentele construite cu cele existente și cu cele propuse prin PUG- ul aprobat.
4. Se vor amenaja spații verzi și plantate conform RGU aprobat cu HG nr. 525/1996.
5. Se va soluționa realizarea acceselor și a parcajelor potrivit funcțiunii, conform RLU aprobat cu HCL nr. 271/2008.
6. Se va analiza situația tuturor proprietăților din zonă prin prisma circulației terenurilor.
7. Planul Urbanistic Zonal va stabili profilele circulațiilor, în zona limitelor construibile, funcțiunea construcțiilor, nivelul maxim de înălțime admis și indicii 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 solicitarea 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 acestora 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 în 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 servituților 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 R.U.R., documentație în format electronic, fișier pdf + planuri fișier dwg.

Solicitarea pentru promovarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. 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 R.U.R., copie certificat de atestare a dreptului de semnătură, avizele și acordurile solicitate prin C.U., copie C.U., titlu/titluri 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 pe suport topo vizat de O.C.P.I. (cu proces verbal de recepție), în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și ștampilată R.U.R., documentație în format electronic, fișier pdf + planuri fișier dwg.

PREMAR,
Lia Olguta VASILESCU

ARHITECT SEF,
Gabriela MIEREANU

SEF SERVICIU,
Mihaela ENE

VIZĂ DE LEGALITATE,
Claudia CALUCICĂ

INTOCMIT,
Iulia MATEI