

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconsiderarea urbanistică a zonei intersecție str. Elena Teodorini cu str. Bucovăț, în vederea schimbării de destinație din zona industrială, în zonă mixtă-locuințe și servicii, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str. Elena Teodorini, nr.49

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

Având în vedere raportul nr. _____/2018 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconsiderarea urbanistică a zonei intersecție str. Elena Teodorini cu str. Bucovăț, în vederea schimbării de destinație din zona industrială, în zonă mixtă-locuințe și servicii, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str. Elena Teodorini, nr.49;

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 și 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;

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.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.c, art.45 alin.2 lit.e, art.61 alin.2 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la reconsiderarea urbanistică a zonei intersecție str. Elena Teodorini cu str. Bucovăț, în vederea schimbării de destinație din zona industrială, în zonă mixtă-locuințe și servicii, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str. Elena Teodorini, nr.49, 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,
Mihail GENOIU



AVIZAT,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Urbanism și Nomenclatură Urbană
Nr. 58602 din 05/04/2018

PRIMAR,
Mihail GENOIU

VICEPRIMAR,
Stelian BARAGAN

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – reconsiderare urbanistica a zonei intersecție str. Elena Teodorini cu str. Bucovat în vederea schimbării de destinație din zona industrială în zona mixtă - locuințe și servicii, generat de imobilul situat în str. Elena Teodorini, nr. 49

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.

Prin documentația elaborată de S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L., prin arh. urbanist Emilian Ștefârța, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea – **reconsiderare urbanistica a zonei intersecție str. Elena Teodorini cu str. Bucovat în vederea schimbării de destinație din zona industrială în zona mixtă - locuințe și servicii, generat de imobilul situat în str. Elena Teodorini, nr. 49** propus prin Certificatul de urbanism, nr. 1381 din 13.07.2017.

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 **pentru – reconsiderare urbanistica a zonei intersecție str. Elena Teodorini cu str. Bucovat în vederea schimbării de destinație din zona industrială în zona mixtă - locuințe și servicii, generat de imobilul situat în str. Elena Teodorini, nr. 49** a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

- în baza adresei nr. 171842/29.11.2017 s-a solicitat informarea publicului și s-au afișat pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 07/07.12.2017 și la sediul instituției din strada A.I. Cuza, nr.7, planurile aferente investiției propuse în Craiova – zona str. Elena Teodorini, respectiv: - planșa A01 planul cu încadrarea în zona, planșa A02 Situația existentă, planșa A03 Reglementări urbanistice, planșa

A06 Ilustrare urbanistica, conform proceselor-verbale de afișare nr. 177666/11.12.2017. Argumentarea afișării la sediul instituției se face prin foto anexate.

Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor implicate în PUZ și ai parcelelor adiacente, cu adrese transmise prin poștă cu confirmări de primire anexate documentației, respectându-se termenul de 25 zile prevăzut pentru perioada de studiere și de primire a observațiilor și/sau propunerilor, cu Notificarea nr. 174298 /05.12.2017.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a P.U.Z -ului pe panou în loc vizibil la zona ce a fost studiată prin acest P.U.Z, argumentat cu foto anexat și cu anunț în două ediții ale ziarului local Cuvantul Libertatii din data de 29.11.2017 și din data de 04.12.2017, anunțuri pe care le anexăm documentației P.U.Z, prin care s-a luat în considerare că și proprietarii neidentificați au putut fi informați de elaborarea P.U.Z-ului.

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 în data de 06.12.2017, 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. 479/2015, amplasamentul este situat în zonă unitati industriale. Indicele de de constribilitate POT nu este reglementat, iar CUT se stabileste în functie de regimul de înaltime, dar nu mai mare de 4, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 46, alin. 7.

În urma obținerii C.U. cu nr. 1381 din 13/07/2017 privind investiția solicitată “pentru schimbare destinație din zona industrială în zona mixta locuinte și servicii – str. Elena Teodorini, nr. 49”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z, întrucât beneficiarul propune o nouă funcțiune și dotările zonei cu destinațiile aferente.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa/modifica indicii urbanistici, funcțiunea, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu str. Elena Teodorini și str. Bucovat, 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 imobilele de locuințe existente în vecinătate. În sensul celor menționate, distanțele între acestea au fost astfel alese încât imobilele să permită însorirea naturală, reciprocă, 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:

- La nord – proprietăți private;
- La est – zona locuinte – Scoala Gimnaziala Anton Pann;
- La sud – locuinte individuale la str. Bucovat;
- La vest – locuinte individuale la str. Elena Teodorini.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafata totală studiată a terenului ce se propune a se reglementa prin PUZ este S=22.506,00 mp și este compusă din proprietăți private și domeniu public str. Elena Teodorini și str. Bucovat.

Terenul care a generat PUZ-ul și care face parte din zona studiată este situat în str. Elena Teodorini, nr. 49, are o suprafață totală de S=15.523,00mp din acte și S=15.553,00 mp din măsuratori astfel: S=2994,00 mp din acte și 3000,00 mp din măsuratori, cu nr. cadastrale 228240, CF nr. 228240, proprietar actual SC KAF KAF CONSTRUCT SRL și S=12.529,00 mp din acte și 12.553,00 mp din măsuratori, cu nr. cadastrale 228241, CF nr. 228241, proprietar SC FRATII BACRIZ 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. 479/2015 amplasamentul este situat în zona unități industriale. Indicele de contribuibilitate POT nu este reglementat, iar CUT se stabilește în funcție de regimul de înălțime, dar nu mai mare de 4, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 46, alin. 7.

REGIM TEHNIC:

Zona mixtă: de locuințe și servicii și zona servicii de interes general.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- Zona locuințe și servicii:

ZM Locuințe: POT_{max}=35%, CUT_{max}=1,70 cu regim maxim de înălțime P+3-4Retras

ZM Servicii: POT_{max}=50%, CUT_{max}=2,00 cu regim maxim de înălțime P+3

- Zona servicii de interes general:

ZS : POT_{max}=70%, CUT_{max}=4,00

Utilizări permise cu condiții:

La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea nr. 50/1991 actualizată și orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local și a regulamentelor locale de urbanism, potrivit HCL 846/2013 și HCL 271/2008.

Asigurarea locurilor de parcare conform Regulamentului Local de Urbanism pentru funcțiunea propusă, aprobat cu H.C.L nr. 271/2008, respectiv 230 locuri de parcare amenajate în incinta celor două imobile.

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

Organizarea circulației carosabile și pietonale se va face din str. Elena Teodorini și str. Bucovat.

Se va respecta aliniamentul propus la 7,50 ml și limita de construibilitate la 12,00 ml pe latura de Sud-Est din axul străzii Elena Teodorini și aliniamentul propus la 8,00 ml și limita de construibilitate la 13,00 ml pe latura de Nord din axul străzii Bucovat (străzi de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulație).

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE

Documentația este însoțită de următoarele avize și acorduri:

- **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ**: decizia etapei de încadrare nr. 9372/18.09.2017 - nu se supune prevederilor H.G., nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Documentația P.U.Z. a fost completată cu:

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

Studiu de circulație.

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de UNICREDIT TIRIAC BANK.

Față de cele precizate mai sus propunem:

- *Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal reconsiderare urbanistica a zonei intersecție str. Elena Teodorini cu str. Bucovat în vederea schimbării de destinație din zona industrială în zona mixtă - locuințe și servicii, generat de imobilul situat în str. Elena Teodorini, nr. 49;*

- *Termenul de valabilitate al P.U.Z.-lui propus este de 10 ani de la data aprobării acestuia.*

ARHITECT SEF,
Gabriela MIEREANU



ȘEF SERVICIU,
Stela Mihaela ENE



Vizat pentru legalitate,
Claudia CALUCICA



INTOCMIT,
Monica MARIN



