

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal reconfigurare urbanistică-zona intersecție B-dul Dacia cu strada Amaradia generat de realizarea investiției pentru construire imobil S+P+3E cu destinația de servicii -spațiu comercial și restaurant

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 cu nr.725/11.05.2015, pentru „**Construire imobil S+P+3E**” cu destinația de servicii -spațiu comercial și restaurant în S=817,00mp din acte și din măsuratori aflat în intravilanul municipiului Craiova, solicitant fiind Vlădescu Gabriela

3. Situația terenului luat în studiu

- Regimul juridic

Terenul pe care se propune investiția este proprietate privată a lui Vlădescu Gabriela 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 37/2013, aflat în apropierea Liceului Pedagogic și a zonei de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E, zona studiată are destinația din PUG de zonă locuințe cu regim maxim de înălțime P+3-10E și cu indicii de constructibilitate 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+3E pe un teren în S=817,00mp 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 analizarea categoriei de folosință, reglementări - stabilirea categoriei de folosință, P.O.T. și C.U.T. ”.

Zona studiată prin studiul de oportunitate cu $S=12500,00\text{mp}$ (1,25ha) care e propusa a fi reglementată prin PUZ, face legătura între terenul pentru care se elaboreaza PUZ-ul si portiunea reglementată prin PUG -ul aprobat cu HCL 23/2000,prelungit valabilitatea cu HCL 37/2013 PUZ-ul al cărui bilanț teritorial prezintă 0,59ha \approx 47% zonă mixtă locuințe și servicii,0,61ha \approx 49% zonă căi circulații rutiere și pietonale, respectiv 0,05 \approx 4% zonă spații verzi

Vecinătățile zonei studiate sunt :

- la Nord : proprietăți private și domeniu public str.B-dul Dacia
- la Vest: domeniu public str.Amaradia și proprietăți private
- la Sud : proprietăți private si alei acces ansamblu locuințe colective P+4E
- la Est : alei carosabile și pietonale incintă locuințe colective P+4E și proprietăți private

Se propune reglementarea urbanistică a zonei, schimbarea indicilor urbanistici stabiliți prin PUG-ul aprobat cu HCL 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL 37/2013, după cum urmează:

- UTR-L/S amplasamentul se află în zonă mixtă locuințe si servicii cu regim minim de înălțime P+1minim-P+10Emaxim **POTpropus=50%**
CUTpropus=2,64.

- Zonă aferentă căilor de circulație rutieră și pietonală

4. Condițiile emiterii avizului prealabil de oportunitate

Conform P.U.G aprobat cu HCL 23/2000,prelungit cu HCL 37/2013 terenul este situat in zona de locuințe cu regim de înălțime P+3-10E.Pe terenul cu $S=817,00\text{mp}$ din acte și măsuratori înscris în C.F nr.52190.Terenul propus pentru construire are acces la căile de comunicație direct din strada Amaradia stradă de categoria a-II-a, prevăzută în nomenclatorul străzilor din municipiul Craiova.PUZ-ul va fi elaborat pe suport topografic vizat de OCPI

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

Teritoriul ce urmează a fi reglementată este stabilit prin planșa anexă ce face parte integranta 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.

Regimul de înălțime reglementat va fi : minim P+1E și maxim P+10E;regimul de înălțime face referire doar la nivelurile suprateerane.

Indicii urbanistici vr fi : POTmaxim=50%, CUTmaxim=2,64

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+3E, zona locuințe, zona circulații auto si pietonale, zona spatii verzi.

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

7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categorii de costuri ce vor cădea in sarcina autoritatii publice locale

Costurile ce vor cădea in sarcina investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente în zonă și modernizarea acceselor auto și pietonale pentru investiția

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 funcțiunilor, 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 fișier 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 -top, 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/titluri de proprietate asupra imobilului/imobilelor care fac obiectul documentației de urbanism, extras de carte funciară pentru informare (original), actualizat la zi, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentației de urbanism, 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