

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconsiderarea urbanistică, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+3E și parcări la subsol, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str.Fântâna Popova, nr.30 A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.77482/2025, raportul nr.80011/2025 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr.83230/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconsiderarea urbanistică, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+3E și parcări la subsol, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str.Fântâna Popova, nr.30 A;

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, 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, Hotărârii Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

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.129 coroborat cu art.139, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la reconsiderarea urbanistică, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+3E și parcări la subsol, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str.Fântâna Popova, nr.30 A, 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,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

REFERAT DE APROBARE

a documentației de urbanism P.U.Z „reconsiderarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E și parcare la subsol”, generat de imobilul str. Fintana Popova, nr. 30A

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 244 din 21.02.2022, prelungit valabilitatea până la 21.02.2025, actualizat prin CU nr. 116 din 29.01.2025. În faza de elaborare au fost urmărite etapele stabilite prin lege, respectiv: obținerea Avizului de Oportunitate, parcurgerea perioadei de informare a publicului și parcurgerea perioadei de transparență decizională. Documentația a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului organizată la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, înregistrându-se avizul favorabil al acesteia.

Întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și etapele prevăzute de lege sunt parcurse în intervalul de timp cuprins între data emiterii Certificatului de Urbanism și data finalizării perioadei de transparență decizională, respectiv 10.03.2025, cu perioada de primire propuneri de 14.02.2025. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de către numitele NACFLOR SRL reprezentată prin Nacu Florin și CAMIBOLD SRL reprezentată prin Stan Camelia Cristina, în calitate de titulari al dreptului de proprietate asupra terenului situat în Mun. Craiova, str. Fintana Popova, nr. 30A, ca urmare a intenției de edificare pe acest teren a “construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E și parcare la subsol”.

Intrucât proprietatea studiată se afla într-o zonă reglementată prin documentația PUZ aprobată cu HCL nr. 77/2014, prelungit cu HCL nr. 44/2024, în zona instituii și servicii de interes public, zona protejată cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de înălțime P+6, cu P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=2,00, a fost necesară inițierea documentației de urbanism P.U.Z. întrucât beneficiarul propune schimbarea funcțiunii zonei din zona instituii și servicii de interes public în zona de locuințe colective și, implicit, reglementarea indicatorilor urbanistici POT, CUT și a regimului de înălțime (micsorat la maxim P+3, conform avizului MCC). La elaborarea documentației urbanistice s-a ținut cont de toate funcțiunile preexistente din zona de studiu, adiacent acestui teren, în vederea armonizării reglementărilor urbanistice propuse cu situația existentă la momentul generării P.U.Z. precum și pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare ulterioară a zonei, în intervalul de 10 ani de la data aprobării, propus ca valabilitate a documentației de urbanism studiate. S-a avut în vedere reglementarea zonelor de acces și a profilelor stradale ale străzilor existente ce delimitează zona de studiu.

Ca urmare a aprobării documentației PUZ, terenul proprietate privată studiat, va putea fi utilizat în mod corespunzător pentru realizarea investiției propuse, asigurându-se circulațiile pietonale și carosabile la proprietatea generatoare PUZ în relație cu circulațiile existente și fără a fi afectate vecinătățile.

În urma obținerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism s-a constatat faptul că prin stabilirea noilor reglementări urbanistice nu sunt afectate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, nu se afectează mediul înconjurător și nu se încalcă normele sanitare în vigoare.

Pe durata derulării procedurilor de informare a publicului nu au fost înregistrate sesizări de la cetățeni cu privire la documentația de urbanism propusă spre aprobare.

În temeiul Legii nr. 24/2000 republicată privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Normelor de aplicare a acesteia nr. 233/2016, în temeiul OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre aprobare: **Planul Urbanistic Zonal „reconsiderarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E și parcare la subsol”, generat de imobilul str. Fintana Popova, nr. 30A din Municipiul Craiova.**

PRIMAR,
Lia Olguța VASILESCU

Arhitect sef,
Alexandru SERTIS

RAPORT

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E si parcare la subsol”, generat de imobilul str. Fintana Popova, nr. 30A

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 Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice și în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prin documentația elaborată de către SC RAY CONSULTING SRL și însoțită de Master urb. RUR Ana Maria CONSTANTIN, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E si parcare la subsol”, generat de imobilul str. Fintana Popova, nr. 30A propus prin Certificatul de urbanism nr. 244 din 21.02.2022, prelungit valabilitatea până la 21.02.2025, actualizat prin CU nr. 116 din 29.01.2025.

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.- „reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E si parcare la subsol”, generat de imobilul str. Fintana Popova, nr. 30A, a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 404398/15.11.2024 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 6 din 15.11.2024 și la sediul instituției din str. Targului, nr. 26, conform proces verbal de afișaj, la sediu și pe site nr. 404398/15.11.2024, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Situația existentă, 2. Reglementări, 3. Incadrarea în zonă și 4. Incadrarea pe suport aerofotografic.

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. 404492/15.11.2024.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou în loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ, argumentat cu foto anexat și a publicat anunț în două ediții ale ziarului local Cuvântul Libertății, în edițiile din data de 28.10.2024 și 31.10.2024, anunțuri anexate.

În urma notificărilor transmise nu au fost înregistrate sugestii sau obiecțiuni ale vecinilor.

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., *consemnându-se astfel avizul favorabil al Comisiei Tehnice.*

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2014, prelungit cu HCL nr. 44/2024, imobilul se afla in zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de inaltime P+6, cu P.O.T. max=50%, C.U.T. max.=2,00, cu retrageri de 5,00 ml pentru imprejmuire si de minim 8,00 ml pentru construire din axul propus al strazii Fintana Popova (sect. 8 din PUZ).

În urma obținerii Certificatului de urbanism cu nr. 244 din 01.02.2022 privind investiția solicitată în vederea “construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-6E si parcare la subsol”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z., întrucât beneficiarul propune schimbarea funcțiunii zonei din zona institutii si servicii de interes public in zona de locuinte colective si, implicit, reglementarea indicatorilor urbanistici POT, CUT si a regimului de inaltime. In urma avizului Ministerului Culturii, propunerea va fi de S+P+2-3.

In zona studiata prin prezenta documentatie nu exista alt PUZ. Mentionam ca s-a tinut cont de reglementarile urbanistice prevazute, precum si de situatia existenta in zona si s-a procedat la corelarea prezentei propuneri cu acestea.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de inaltime si functiunile pe unitati teritorial administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu str. Fintana Popova, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilelor 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 însoțirea naturală, reciprocă și 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 studiata in PUZ:

- La Nord – proprietati private;
- La Est – proprietati private la str. Fantana Popova;
- La Sud – proprietati private la str. Fantana Popova;
- La Vest – proprietati private la str. Fantana Popova.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafata totală studiată a terenului prin PUZ este S=2.01 ha, iar suprafata terenului care a generat PUZ-ul are suprafata S=4702,00 mp din acte si 4676,00 mp din masuratori, figureaza in nomenclatorul stradal al Municipiului Craiova in str. Fintina Popova, nr. 30A, are categoria de folosinta curti-construcții, nr. cadastral 244987, înscris în Cartea Funciară cu acelasi numar si este proprietate privată a numitei NACFLOR SRL reprezentata prin Nacu Florin si CAMIBOLD SRL reprezentata prin Stan Camelia Cristina.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință curti-construcții și conform PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2014, prelungit cu HCL nr. 44/2024, imobilul se afla in zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de inaltime P+6, cu

P.O.T. max=50%, C.U.T. max.=2,00, cu retrageri de 5,00 ml pentru imprejmuire si de minim 8,00 ml pentru construire din axul propus al strazii Fantana Popova (sect. 8 din PUZ).

REGIM TEHNIC:

Zona de locuinte colective și functiuni complementare, zona servicii, comert si dotari de interes general, zona spatii verzi; zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- UTR LC : **Zona locuinte colective si functiuni complementare:**

POT propus=35%,

CUT propus=1,40,

cu regim de inaltime maxim S+P+2-3E

inaltimea maxima admisa = 17,00 m

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuinte colective.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

-locuinte colective;

-accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului;

-rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

- UTR ZM: **Zona mixta: locuinte colective, servicii si comert:**

POT propus=35%,

CUT propus=1,40,

cu regim de inaltime maxim S+P+3

inaltimea maxima admisa = 17,00 m

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuinte colective.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

-locuinte colective;

-farmacii, supermarket, magazin alimentar, sedii de firme, clinici, restaurante, gradinite, after-school, etc.;

-accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului si la subsol;

-rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

- UTR IS2: **Zona institutii si servicii de interes public, zona cu valoare istorico-arhitectural:**

POT propus=50%,

CUT propus=2,00,

cu regim de inaltime maxim P+3

inaltimea maxima admisa = 17,00 m

Funcțiunea dominantă a zonei este de institutii si servicii publice.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-birouri, hotel, hostel, supermarket, benzinarie, etc.;

-Dotari de invatamant de tipul gradinitelor/scolilor, after school;

-Dotari desanatare –cabinet medical uman diverse specialitati, cabinet veterinar, cresa, farmacie umana, farmacie veterinara etc.

-Dotari de ingrijire si infrumusetare corporala, coafor, etc.

-Birouri profesii liberale –avocatura, notariat, arhitectura etc.

-accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului si la subsol;

-rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Utilizari generale:

La realizarea de constructii provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizata si orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 265/2006 si cu normele de protectie stabilite pe plan local si a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013.

Asigurarea locurilor de parcare, conform RLU aprobat cu H.C.L nr. 489/2021 actualizat, exclusiv in incinta.

Evacuarea gunoiului menajer se va realiza cu acces din exterior pentru masinile de colectare a serviciului de salubritate.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr. 525/199, art. 34. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului, iar pentru servicii min. 10% din suprafata terenului.

Organizarea circulației la imobilul ce a generat PUZ-ul se va face din str Fantana Popova.

In zona vor fi urmatoarele profile:

d) strada de categoria a III -a–strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova, avand retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.

e) strada de categoria a III -a–strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, avand retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m in partea de Vest si de 4.25 m in partea de Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest si de 4.25 m pe partea de Est.

f) strada de categoria a IV -a–de acces –aflata in domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alee de Acces in indiviziune, avand retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m in partea de Est si de 3.50 m in partea de Vest, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:

a) imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE

Documentația este însoțită de următoarele avize, in termen de valabilitate:

- MINISTERUL CULTURII – Dir. Judeteana pentru Cultura Dolj – aviz favorabil nr. 83/U/18.07.2024 si nr. 238/06.02.2025;

- M.A.I.- POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER – aviz de principiu nr. 952.676/31.10.2024 si nr. 152.051 din 09.02.2025;

- SNTGN TRANSGAZ SA Medias – aviz favorabil nr. 32960/831 din 15.04.2024 si nr. 8582/157/04.02.2025;

- M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA – aviz favorabil nr. 19858/08.04.2024 si nr. 20818/18.02.2025;

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia de incadrare nr. 6099/23.12.2024;

- **Directia Servicii Publice din cadrul PMC – aviz favorabil nr. 338120 din 21.10.2024 si nr. 38197/27.02.2025 al Comisiei de Sistematizare a Circulatiei.**

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

Proces Verbal Receptie vizat ANCPI nr. 2552/2022; Studiu geo-tehnic proiect întocmit de MXM-TOPGEOPRO DESIGN S.R.L.;

Aviz de Oportunitate nr. 5/28.03.2023; Studiu de circulatie in incinta;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de ING BANK, ref. interna 820920235 din 24.10.2024.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.Z privind „reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E si parcare la subsol”, generat de imobilul str. Fintana Popova, nr. 30A a fost supus dezbaterii publice prin publicare pe site-ul Primariei Municipiului Craiova începand cu data 27.01.2025, pentru care nu au fost înregistrate observații/obiecțiuni/propuneri.

Amplasamentul generator al documentației a fost verificat de catre Politia Locala a Municipiului Craiova și s-a constatat că nu sunt executate lucrările de construire pentru care se solicită documentația urbanistică.

Față de cele precizate mai sus propunem:

- ***Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal „reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E si parcare la subsol”, generat de imobilul str. Fintana Popova, nr. 30A.***

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

ARHITECT ȘEF,

Alexandru Victor SERTIS

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

Data: .03.2025

Semnătura:

Șef Serviciu,

Ștefan FLORESCU

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

Data: .03.2025

Semnătura:

Întocmit,

Insp. urb. Monica MARIN

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

Data: .03.2025

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Referatul nr. 77482/10.03..2025 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Raportul nr.80011/11.03.2025 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice nr.233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului;
- HCL nr. 118/31.03.2011 Regulamentul local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor Municipiului Craiova ;
- H.G.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.129, alin.2, lit.c coroborat cu dispozitiile alin.6, lit c si art. 196, alin.1, lit a ;
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

Raportul nr. 80011 din 11.03.2025 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Reconsiderare urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte cu regim de inaltime S+P+3E si parcare la subsol „ generat de imobilul situat la adresa din str. Fantana Popova, nr.30A .**

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Semnătura:

Întocmit,
cons.jur. Claudia Calucica

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea realitatea si legalitatea acestui act oficial .

Semnătura:



NK: 13/36
DATA: 06/03/2025
COD: 4C94A
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

DOAMNA PRIMAR,

Societatea Comercială NACFLOR SRL REPREZENTATĂ PRIN NACU FLORIN cu sediul în Jud. Dolj, Craiova, Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, telefon/fax 0769414589, Jud. Dolj, telefon/fax 0769414589 e-mail -, în calitate de beneficiar, în conformitate cu prevederile Legii nr. 190/2013 privind aprobarea Ord. de Urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului 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, înaintez documentația spre analizare și aprobare potrivit legislației în vigoare pentru documentația de urbanism P.U.D./ P.U.Z.: ELABORARE PUZ PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSALMBLU DE LOCUINTE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2-3E ȘI PARCARI LA SUBSOL– Str. Fântâna Popova, nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj. Documentația este însoțită de următoarele documente și avize:

1. Taxa R.U.R., Certificat atestat R.U.R., Extrase de carte funciara
2. Certificat de înregistrare NACFLOR SRL , CI Administrator NACFLOR SRL,
3. Certificat de înregistrare CAMIBOLD SRL, CI Administrator CAMIBOLD SRL,
4. Declarație SC CAMIBOLD SRL , Acte de proprietate, ,
5. Documentație cadastrală, Certificat de nomenclatură stradală
6. Certificat de urbanism Nr. 244/21.02.2022+planuri anexa,
7. Aviz de oportunitate Nr. 5/28.03.2023, Aviz de începere a lucrării Nr. 1857/2022
8. Aviz Comisia de Sistematizare, . Aviz Poliția Rutieră+Studiu de circulație,
9. Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Dolj, Aviz STGN Medias,
10. Aviz Ministerul Culturii,
11. Aviz Inspectoratul general pentru situații de urgență 'Oltenia'
12. Aviz de începere a lucrării Nr. 1857/2022, Proces verbal de recepție 2552/2022
13. Ridicare Topo, Certificat de urbanism Nr. 116/29.01.2025+planuri anexa
14. Aviz de oportunitate Nr. 2/17.02.2025, Aviz STGN Medias, Aviz Ministerul Culturii,
15. Aviz Inspectoratul general pentru situații de urgență 'Oltenia', Aviz Comisia de Sistematizare
16. Aviz Poliția Rutieră, Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Dolj, Studiu Geotehnic
17. Studiu de însorire, Memoriu general, Plan de acțiune
18. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z
19. Încadrare în teritoriu, Încadrare pe suport aerofotografic, Situația existentă
20. Reglementări urbanistice și zonificare funcțională, Reglementări rețele edilitare
21. Proprietatea asupra terenurilor – existent, Proprietatea asupra terenurilor – propus
22. Propunere Ilustrare urbanistică, Studiu de circulație, Profil transversal – profil 1,
23. Profil transversal – profil 2, Profil transversal – profil 3

Data

5.03.2025

Nume, Prenume..

Semnatura

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului European nr.2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

DOAMNA PRIMAR,

Societatea Comerciala NACFLOR SRL REPREZENTATA PRIN NACU FLORIN cu sediul in Jud. Dolj, Mun. Craiova, Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, telefon/fax 0769414589, Jud. Dolj, telefon/fax 0769414589 e-mail -, in calitate de beneficiar, in conformitate cu prevederile Legii nr. 190/2013 privind aprobarea Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, inaintez documentatia spre analiza si aprobare potrivit legislatiei in vigoare pentru documentatia de urbanism P.U.D./ P.U.Z.: ELABORARE PUZ PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSALMBLU DE LOCUINTE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL- Str. Fintana Popova, nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj. Documentatia este insotita de urmatoarele documente si avize:

1. Taxa R.U.R., Certificat atestat R.U.R., Extrase de carte funciara
2. Certificat de inregistrare NACFLOR SRL , CI Administrator NACFLOR SRL,
3. Certificat de inregistrare CAMIBOLD SRL, CI Administrator CAMIBOLD SRL,
4. Declaratie SC CAMIBOLD SRL , Acte de proprietate, ,
5. Documentatie cadastrala, Certificat de nomenclatura stradala
6. Certificat de urbanism Nr. 244/21.02.2022+planuri anexa,
7. Aviz de oportunitate Nr. 5/28.03.2023, Aviz de incepere a lucrarii Nr. 1857/2022
8. Aviz Comisia de Sistematizare, . Aviz Politia Rutiera+Studiu de circulatie,
9. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj, Aviz STGN Medias,
10. Aviz Ministerul Culturii,
11. Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia'
12. Aviz de incepere a lucrarii Nr. 1857/2022, Proces verbal de receptie 2552/2022
13. Ridicare Topo, Certificat de urbanism Nr. 116/29.01.2025+planuri anexa
14. Aviz de oportunitate Nr. 2/17.02.2025, Aviz STGN Medias, Aviz Ministerul Culturii,
15. Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia', Aviz Comisia de Sistematizare
16. Aviz Politia Rutiera, Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj, Studiu Geotehnic
17. Studiu de insorire, Memoriu general, Plan de actiune
18. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z
19. Incadrare in teritoriu, Incadrare pe suport aerofotografic, Situatia existenta
20. Reglementari urbanistice si zonificare functionala, Reglementari retele edilitare
21. Proprietatea asupra terenurilor – existent, Proprietatea asupra terenurilor – propus
22. Propunere Ilustrare urbanistica, Studiu de circulatie, Profil transversal – profil 1,
23. Profil transversal – profil 2, Profil transversal – profil 3

Nume, Prenume..

Data

Semnatura

Am luat la cunostinta ca informatiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului European nr.2016/679 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date.

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

▪ Taxa R.U.R.	pag. 1-4
▪ Certificat atestat R.U.R.	pag. 5
▪ Extrase de carte funciara	pag. 6-10
▪ Certificat de inregistrare NACFLOR SRL	pag. 11
▪ CI Administrator NACFLOR SRL	pag. 12
▪ Certificat de inregistrare CAMIBOLD SRL	pag. 13
▪ CI Administrator CAMIBOLD SRL	pag. 14
▪ Declaratie SC CAMIBOLD SRL	pag. 15
▪ Acte de proprietate	pag. 16-23
▪ Documentatie cadastrala	pag. 24-25
▪ Certificat de nomenclatura stradala	pag. 26
▪ Certificat de urbanism Nr. 244/21.02.2022+planuri anexa	pag. 27-36
▪ Aviz de oportunitate Nr. 5/28.03.2023	pag. 37-38
▪ Aviz Comisia de Sistematiizare	pag. 39
▪ Aviz Politia Rutiera+Studiu de circulatie	pag. 40-50
▪ Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj	pag. 51-54
▪ Aviz STGN Medias	pag. 55-56
▪ Aviz Ministerul Culturii	pag. 57-65
▪ Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia'	pag. 66
▪ Aviz de incepere a lucrarii Nr. 1857/2022	pag. 67
▪ Proces verbal de receptie 2552/2022	pag. 68-69
▪ Ridicare Topo	pag. 70
▪ Certificat de urbanism Nr. 116/29.01.2025+planuri anexa	pag. 71-81
▪ Aviz de oportunitate Nr. 2/17.02.2025	pag. 82-83
▪ Aviz STGN Medias	pag. 84-85
▪ Aviz Ministerul Culturii	pag. 86
▪ Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia'	pag. 87
▪ Aviz Comisia de Sistematiizare	pag. 88
▪ Aviz Politia Rutiera	pag. 89-90
▪ Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj	pag. 91
▪ Studiu Geotehnic	pag. 92-105
▪ Studiu de insorire	pag. 106-107
▪ Memoriu general	pag. 108-134
▪ Plan de actiune	pag. 135-137
▪ Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.	pag. 138-170

2. PIESE DESENATE

▪ Incadrare in teritoriu	pag. 171
▪ Incadrare pe suport aerofotografic	pag. 172
▪ Situatia existenta	pag. 173
▪ Reglementari urbanistice si zonificare functionala	pag. 174
▪ Reglementari retele edilitare	pag. 175
▪ Proprietatea asupra terenurilor – existent	pag. 176
▪ Proprietatea asupra terenurilor – propus	pag. 177
▪ Propunere Ilustrare urbanistica	pag. 178
▪ Studiu de circulatie	pag. 179
▪ Profil transversal – profil 1	pag. 180
▪ Profil transversal – profil 2	pag. 181
▪ Profil transversal – profil 3	pag. 182

Intocmit,

master urb. Cor





ING Bank N.V. Amsterdam Sucursala Bucuresti,
Str. Aviator Popisteanu, nr. 54A, Cladirea nr. 3, sector 1, 012095 Bucuresti, Romania
RC: J40/16100/1994, CIF: RO6151100, RIC: RB-PJS-40-024/18.02.1999
Tel: +40 21 222 16 00, Fax: +40 21 222 14 01, www.ing.ro
BIC code (SWIFT): INGBROBU

Confirmare tranzactie

Titular cont

Nume **NACFLOR SRL**
Numar cont **RO43INGB0000999914933190**
CUI **37394281**
Adresa **Strada BECHETULUI, Comuna Malu Mare,
Nr 272B
207365 MALU MARE**

Beneficiar/Ordonator

Nume **trezoreria bucuresti/17244352**
Numar cont **RO36TREZ70020F335000XXXX**

Detalii tranzactie

Data procesarii Referinta bancii	Tip tranzactie Detalii	Suma Valuta
24.10.2024 1867	Transfer ING Business intocmire puz master urb .ana maria constantin cu beneficiar sc nacflor srl Referinta interna: 820920235	-1,100.00 RON

IONUT STAN

Director Dezvoltare Produse Persoane Juridice



ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucuresti
Str. Aviator Popisteanu nr. 54A
012095 Bucuresti, Romania

LUANA SORESCU

Director Strategie Persoane Juridice

Acest document a fost emis printr-un instrument de plata electronica. Informatii despre schema de garantare a depozitelor si tipurile de conturi eligibile sunt disponibile pe www.ing.ro/dgs si in locatile bancii. Valabil fara semnatura si stampila.



ING Bank N.V. Amsterdam Sucursala Bucuresti,
Str. Aviator Popisteanu, nr. 54A, Cladirea nr. 3, sector 1, 012095 Bucuresti, Romania
RC: J40/16100/1994, CIF: RO6161100, RIC: RB-PJS-40-024/18.02.1999
Tel: +40 21 222 16 00, Fax: +40 21 222 14 01, www.ing.ro
BIC code (SWIFT): INGBROBU

Confirmare tranzactie

Titular cont

Nume **NACFLOR SRL**
Numar cont **RO43INGB0000999914933190**
CUI **37394281**
Adresa **Strada BECHETULUI, Comuna Malu Mare,
Nr 272B
207365 MALU MARE**

Beneficiar/Ordonator

Nume **trezoreria bucuresti/17244352**
Numar cont **RO36TREZ70020F335000XXXX**

Detalii tranzactie

Data procesarii	Tip tranzactie	Suma Valuta
Referinta bancii	Detalii	
29.10.2024 1927	Transfer ING Business Referinta interna: 821890139	-889.88 RON

IONUT STAN
Director Dezvoltare Produse Persoane Juridice

ING
ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucuresti
Str. Aviator Popisteanu nr. 54A
012095 Bucuresti, Romania

LUANA SORESCU
Director Strategie Persoane Juridice

Acest document a fost emis printr-un instrument de plata electronica. Informatii despre schema de garantare a depozitelor si tipurile de conturi eligibile sunt disponibile pe www.ing.ro/dgs si in locatiile bancii. Valabil fara semnatura si stampila.



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 281 din 17.04.2019
Consiliul Superior al Registrului Urbanistilor din România
acordă

master urbanist

ANA MARIA T. CONSTANTIN

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

*«Dz0» Planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele
locale aferente acestora*

Președinte

Seria Dz0nr. 0234

Data emiterii

02.05.2019

prof. univ. dr. arh.
ALEXANDRU M. SANDU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 244987 Craiova

Nr. cerere	61666
Ziua	06
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100186939060



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul NICOLAE ROMANESCU, Nr. 39, FOST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244987	4.676	Teren imprejmuit; 4702 mp din acte; gard plasa, gard beton, limita conventionala, limita constructie

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	244987-C1	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul NICOLAE ROMANESCU, Nr. 39, FOST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:169 mp; S. construita desfasurata:169 mp; C1 fost C5-magazie (sala de sport)
A1.2	244987-C2	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul NICOLAE ROMANESCU, Nr. 39, FOST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; C2 FOST C6-magazie metalica
A1.3	244987-C3	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul NICOLAE ROMANESCU, Nr. 39, FOST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; C3 FOST C7-cabinet medical
A1.4	244987-C4	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul NICOLAE ROMANESCU, Nr. 39, FOST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:375 mp; S. construita desfasurata:375 mp; C4 FOST C8-club + bufet

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28522 / 08/02/2021		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare Aut 302, din 05/02/2021 emis de Diaconescu Gelu Emilian;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 244987 a imobilului cu numarul cadastral 244987 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 234349 inscris in cartea funciara 234349;	A1
Act Notarial nr. Declaratia aut 366, din 03/03/2020 emis de NP DINCA ALINA CAMELIA;		
B3	se noteaza modificarea suprafetei din masuratori a imobilului de sub A1 de la 6052 mp la 6019 mp <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234349/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 149297 din 27/07/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. CNS 733, din 01/03/2017 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B4	se noteaza schimbarea adresei imobilului din prezenta carte funciara din Loc. Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 35, Jud. Dolj, in BLD. NICOLAE ROMANESCU, NR. 39. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234349/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 149297 din 27/07/2020;</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. Contract de vanzare Aut 303, din 05/02/2021 emis de Diaconescu Gelu Emilian;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 34/60 1) NACFLOR SRL, CIF:37394281	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
107184 / 16/04/2021		
Act Notarial nr. Contract de dare in plata aut . nr. 865, din 15/04/2021 emis de NP Diaconescu Gelu Emilian;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) SC CAMIBOLD SRL, CIF:16858516		
179635 / 30/07/2024		
Act Notarial nr. Contract de Vânzare aut 1584, din 29/07/2024 emis de Diaconescu Gelu Emilian;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/60	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) NACFLOR SRL, CIF:37394281		

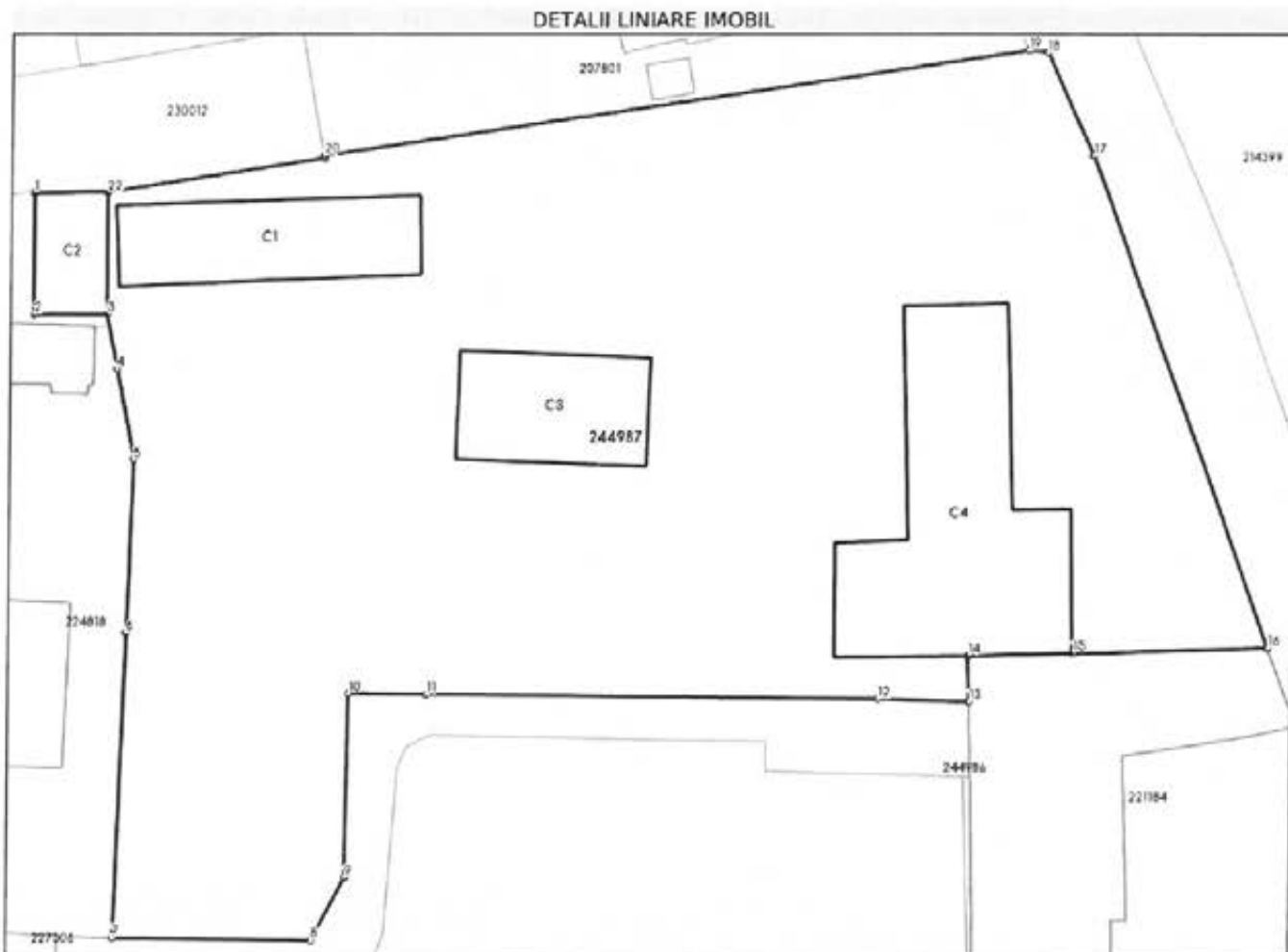
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244987	4.676	4702 mp din acte; gard plasa, gard beton, limita conventionala, limita constructie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.676	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	244987-C1	construcții anexa	169	Cu acte	S. construita la sol:169 mp; S. construita desfasurata:169 mp; C1 fost C5-magazie (sala de sport)
A1.2	244987-C2	construcții anexa	Din acte: 60 Masurata: 63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; C2 FOST C6-magazie metalica
A1.3	244987-C3	construcții administrative si social culturale	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; C3 FOST C7-cabinet medical
A1.4	244987-C4	construcții administrative si social culturale	375	Cu acte	S. construita la sol:375 mp; S. construita desfasurata:375 mp; C4 FOST C8-club + bufet

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.2
3	4	4.575
5	6	14.58
7	8	16.733
9	10	15.439
11	12	38.002
13	14	3.865
15	16	16.237
17	18	9.45
19	20	59.624
21	22	18.497

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	6.2
4	5	7.756
6	7	25.705
8	9	6.029
10	11	6.54
12	13	7.554
14	15	8.633
16	17	43.873
18	19	1.54
20	21	0.272
22	1	6.2

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/03/2025, 10:48

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Dolj

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: NACPIOR SRL

Sediu social: Municipiul Craiova, Strada Științei 40-50, Nr. 58, Județ Dolj

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de Înregistrare: 37394281

din data de: 15.04.2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: 116/7641/13.04.2017

Data eliberării: 14.04.2017



Oam





CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: CAMIBOLD S.R.L.

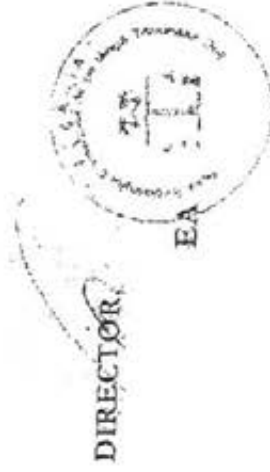
Sediu social: MUNICIPIUL CĂRAIOVA, Str. Dr. ION AUGUSTIN, Bloc S9, Scara 1, Ap. 7, Județul DOLJ

Activitatea principală: Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun - 4711

Cod Unic de înregistrare: 16858516 din data de: 20.10.2004

Nr. de ordine în registrul comerțului: JH6/1899/19.10.2004
Data eliberării: 16.11.2008

Seria B Nr. 1826228



DECLARAȚIE

Subscrisa, S.C. CAMIBOLD S.R.L., cu sediul social în municipiul Craiova, str. Dr. Ion Augustin, Bl. S9, Scara 1, Ap. 7, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/1899/19.10.2004, CUI 16858516, reprezentata prin unic asociat si administrator STAN CAMELIA-CRISTINA, domiciliat în municipiul

leclar pe proprie răspundere ca sunt de acord cu elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind "reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-3E si parcare la subsol, generat de imobilul din municipiul Craiova, str. Fantana Popova nr. 30A, judetul Dolj, inscris in Cartea Funciara nr. 244987 a localitatii Craiova, avand nr. cadastral 244987",

Data

13.01.2025

S.C. CAMIBOLD S.R.L., prin

STAN CAMELIA-CRISTINA



CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între:-----

1. RENTFORALL S.R.L., cu sediul social în municipiul Craiova, str. Desnatui, nr. 6, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/2263/04.08.2017, CUI 38068950, reprezentată prin unic asociat și administrator **IONESCU NICUȘOR-DANIEL**, d

re și -----

2. NACFLOR S.R.L., cu sediul social în comuna Malu Mare, sat Malu Mare, str. Bechetului, nr. 272B, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/841/2017, CUI 37394281, prin unic asociat și administrator **NACU FLORIN**,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:-----

Subscrisa **RENTFORALL S.R.L.**, prin **IONESCU NICUȘOR-DANIEL**, vand societății **NACFLOR S.R.L.**, prin **NACU FLORIN**, cota indiviza de 6/60, proprietatea societății, din imobilul situat în municipiul Craiova, bld. Nicolae Romanescu nr. 39 (fost str. Nicolae Romanescu nr. 35), județul Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 4.702 metri patrati din acte și 4.676 metri patrati din măsurători, identificat cu număr cadastral 244987, construcția C1 – magazie (sala de sport), în suprafața construită desfasurată de 169 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C1, construcția C2 – magazie metalică, în suprafața construită desfasurată de 63 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C2, construcția C3 – cabinet medical, în suprafața construită desfasurată de 146 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C3 și construcția C4 – club + bufet, în suprafața construită desfasurată de 375 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C4, întregul imobil fiind înscris în Cartea Funciară nr. 244987 a localității Craiova.-----

Subscrisa vânzătoare, am dobândit imobilul conform Contractului de Vânzare autenticat sub nr. 1475/13.07.2021, de notarul public Diaconescu Gelu Emilian.-----

Subscrisa vânzătoare, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații ca:-----

- eu, Ionescu Nicușor-Daniel, am calitatea de unic asociat și administrator al societății vânzătoare și nu a intervenit niciun fel de act prin care să se dispună limitarea atribuțiilor exercitate în această calitate în cadrul societății, societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței; -----

- sunt proprietara cotei de 6/60 din imobilul mai sus descris, iar actele prezentate sunt originale și nu au modificări aduse asupra lor; -----

- imobilul ce face obiectul prezentului act nu a ieșit din circuitul civil, nu a făcut obiectul niciunei promisiuni sau orice alt act juridic sub semnătură privată sau încheiat în formă autentică privind înstrăinarea dreptului de proprietate sau oricărui alt dezmembrământ; -----

- imobilul nu este grevat de sarcini, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu este grevat de servituți și urmări de orice natură, nu s-a dispus măsura sechestrului sau orice altă măsură de indisponibilizare, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul oricărei instanțe judecătorești sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, inclusiv în temeiul Legii numărul 10/2001, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu reprezintă sediul social al vreunei societăți

comerciale, nu reprezinta aport in natura adus vreunei societati comerciale sau fundatii, intelegand sa garantez societatea cumpărătoare contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc; -----

- sunt de acord, în mod expres, cu intabularea dreptului de proprietate al societatii cumpărătoare în Cartea Funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului contract.-----

Imobilul se află în stare bună, fiind racordat la utilități, respectiv apă curentă, energie electrică, gaze naturale și sistem de canalizare, fiind situat în zona C a localitatii, conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în județul Dolj pentru anul 2024.-----

Prețul cotei de 6/60 din imobilul mai sus descris, stabilit de noi părțile contractante, este de 157.000 Euro (osutacincizecisisaptemii euro) echivalentul a 781.000 lei (saptesuteoptzecisiunumii lei), la un curs negociat de parti, fara TVA, ce s-a achitat integral conform Actului aditional autentificat sub nr. 1568/26.07.2024, de notar public Diaconescu Gelu Emilian.-----

Pretul este compus din:-----

- suma de 658.367 lei reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din teren;-----
- suma de 23.274 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C1 - magazie (sala de sport);-----
- suma de 1.522 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C2 - magazie metalica;-----
- suma de 41.240 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C3 - cabinet medical;-----
- suma de 56.597 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C4 - club + bufet.-----

Părțile declară că prețul este sincer și nu a fost stabilit în mod fictiv, iar subscrisa vanzatoare declară că sunt beneficiarul real al acestui preț. -----

Impozitele și taxele de orice natura asupra cotei din imobil care se înstrăinează sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din certificatul de atestare fiscala nr. 266847/24.07.2024, eliberat de Primăria municipiului Craiova, Direcția Impozite și Taxe, iar de la aceasta data vor fi suportate de societatea cumpărătoare.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 176245/24.07.2024, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova. -

Utilitățile acestui imobil sunt achitate la zi conform ultimelor facturi și chitanțele aferente acestora prezentate cumpărătoarei, iar subscrisa cumpărătoare am luat cunoștință despre conținutul acestor documente.-----

Noi, părțile prezentului contract, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.-----

Subscrisa vanzatoare, declară că am pus la dispoziția cumpărătoarei, certificatele de performanță energetică ale clădirilor înregistrate sub nr. 387/19.11.2020, nr. 388/19.11.2020 și nr. 389/19.11.2020 certificate întocmite de inginer auditor energetic Mihai Gioada conform cărora clădirile sunt clasificate în clasa energetică C, iar subscrisa cumpărătoare, declară că am primit aceste certificate în original și am luat cunoștință despre conținutul acestora.-----

Transmiterea proprietății împreună cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei,



pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subscrisei vânzătoare se face astăzi, data autentificării contractului. -----

Subscrisa, **NACFLOR S.R.L.**, prin **NACU FLORIN**, înțeleg să cumpăr de la societatea **RENTFORALL S.R.L.**, prin **IONESCU NICUȘOR-DANIEL**, cota de 6/60 din imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ma declar în mod expres de acord.-----

Subscrisa cumparatoare, declar sub sancțiunile prevazute de art. 326 Cod Penal privind falsul in declaratii ca:-----

- am luat cunoștință de împrejurarea că vânzătorul este proprietarul lucrului vândut, de modul cum l-a dobândit și că acesta nu a fost scos din circuitul civil;-----

- mi-a fost adus la cunoștință ca în termen de 30 de zile, începând cu data autentificării prezentului contract, să mă înscriu în evidențele fiscale cu imobilul pe care îl dobandesc, fără obligativitatea întabulării prealabile a dreptului meu de proprietate;---

- eu, Nacu Florin, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, că am calitatea de unic asociat si administrator al societatii cumparatoare și nu a intervenit niciun fel de act prin care să se dispună limitarea atribuțiilor exercitate în această calitate în cadrul societății, societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței; -----

- a fost îndeplinită de către mine obligația de verificare a starii în care se află bunul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, vicii ce nu au fost observate;--

- nu solicit ca societatea vânzătoare să îmi pună la dispoziție un certificat de urbanism privind imobilul ce face obiectul prezentului contract, înțelegând, astfel, să semnez prezentul contract în aceste condiții;-----

declar că astăzi, data autentificării prezentului act, am primit de la vanzatoare titlurile și documentele referitoare la proprietate, inclusiv certificatele de performanță energetică, documentatia cadastrala, precum și facturile și chitanțele doveditoare achitării la zi a utilităților bunului, am luat cunoștință de amplasamentul imobilului, cunosc schița cadastrală a imobilului;-----

- declar ca ma oblig sa preiau eventualele debite rezultate din neplata la zi a cheltuielilor legate de serviciile de utilitate publica conform Legii 51/2006.-----

Noi părțile contractante declarăm că nu ne aflăm în niciuna dintre situațiile prevăzute de Codul Civil care să determine incapacitatea de a vinde sau de a cumpăra, că am luat cunoștință de dispozițiile Legii numărul 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului numărul 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată și de dispozițiile Legii numărul 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declaram că prețul real al vânzării este cel arătat mai sus. -----

Declarăm că am citit cuprinsul prezentului contract, ne-au fost explicate de către notarul public, conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră neviciată, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și solicităm autentificarea lui, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act sau din declarațiile false, privind prezentul act, nu avem niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv patrimoniale față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de societatea cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare. -----

Tehtoredactat la Birou Individual Notarial DIACONESCU GELU EMILIAN, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza nr. 9, bl. 156 apt., parter, jud. Dolj, într-un exemplar original.

VÂNZĂTOARE,
RENTFORALL S.R.L., prin
IONESCU NICUȘOR-DANIEL

CUMPĂRĂTOARE,
NACFLOR S.R.L., prin
NACU FLORIN



ROMANIA

Uniunea Nationala a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial DIACONESCU GELU EMILIAN

Licenta de functionare nr. 122/3926/04.04.2018

Sediul: Craiova, str. A. I. Cuza nr. 9, bl. 156 apt., parter, jud. Dolj

Tel: 0744.602.444

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 1584

Anul 2024 Luna 07 Ziua 29

În fața mea, Diaconescu Gelu Emilian, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. NACU FLORIN.

2. IONESCU NICUȘOR-DANIEL, c

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. "b", din Legea 36/1995, republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul 400 lei + TVA.

Tarif OCPI 3.910 lei.

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Diaconescu Gelu Emilian, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN

CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între:-----

1. **RENTFORALL S.R.L.**, cu sediul social în municipiul Craiova, str. Desnatui, nr. 6, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/2263/04.08.2017, CUI 38068950, reprezentată prin unic asociat și administrator **IONESCU NICUȘOR-**

2. **NACFLOR S.R.L.**, cu sediul social în comuna Malu Mare, sat Malu Mare, str. Bechetului, nr. 272B, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/841/2017, CUI 37394281, prin unic asociat și administrator **NACU FLORIN,**

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:-----

Subscrisa **RENTFORALL S.R.L.**, prin **IONESCU NICUȘOR-DANIEL**, vand societății **NACFLOR S.R.L.**, prin **NACU FLORIN**, cota indiviza de 6/60, proprietatea societății, din imobilul situat în municipiul Craiova, bld. Nicolae Romanescu nr. 39 (fost str. Nicolae Romanescu nr. 35), județul Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 4.702 metri patrati din acte și 4.676 metri patrati din măsurători, identificat cu număr cadastral 244987, construcția C1 – magazie (sala de sport), în suprafața construită desfasurată de 169 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C1, construcția C2 – magazie metalică, în suprafața construită desfasurată de 63 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C2, construcția C3 – cabinet medical, în suprafața construită desfasurată de 146 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C3 și construcția C4 – club + bufet, în suprafața construită desfasurată de 375 metri patrati, identificată cu număr cadastral 244987-C4, întregul imobil fiind înscris în Cartea Funciară nr. 244987 a localității Craiova.-----

Subscrisa vânzătoare, am dobândit imobilul conform Contractului de Vânzare autenticat sub nr. 1475/13.07.2021, de notarul public Diaconescu Gelu Emilian.-----

Subscrisa vânzătoare, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații ca:-----

- eu, Ionescu Nicușor-Daniel, am calitatea de unic asociat și administrator al societății vânzătoare și nu a intervenit niciun fel de act prin care să se dispună limitarea atribuțiilor exercitate în această calitate în cadrul societății, societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței; -----

- sunt proprietara cotei de 6/60 din imobilul mai sus descris, iar actele prezentate sunt originale și nu au modificări aduse asupra lor; -----

- imobilul ce face obiectul prezentului act nu a ieșit din circuitul civil, nu a făcut obiectul niciunei promisiuni sau orice alt act juridic sub semnătură privată sau încheiat în formă autentică privind înstrăinarea dreptului de proprietate sau oricărui alt dezmembrământ; -----

- imobilul nu este grevat de sarcini, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu este grevat de servituți și urmăriri de orice natură, nu s-a dispus măsura sechestrului sau orice altă măsură de indisponibilizare, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul oricărei instanțe judecătorești sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, inclusiv în temeiul Legii numărul 10/2001, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu reprezintă sediul social al vreunei societăți

comerciale, nu reprezintă aport în natura adus vreunei societăți comerciale sau fundații, înțelegând să garantez societatea cumpărătoare contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc; -----

- sunt de acord, în mod expres, cu intabularea dreptului de proprietate al societății cumpărătoare în Cartea Funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului contract.-----

Imobilul se află în stare bună, fiind racordat la utilități, respectiv apă curentă, energie electrică, gaze naturale și sistem de canalizare, fiind situat în zona C a localității, conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în județul Dolj pentru anul 2024.-----

Prețul cotei de 6/60 din imobilul mai sus descris, stabilit de noi părțile contractante, este de 157.000 Euro (osutacincizecisisaptemii euro) echivalentul a 781.000 lei (saptesuteoptzecisiunumii lei), la un curs negociat de parti, fara TVA, ce s-a achitat integral conform Actului aditional autentificat sub nr. 1568/26.07.2024, de notar public Diaconescu Gelu Emilian.-----

Pretul este compus din:-----

- suma de 658.367 lei reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din teren;-----
- suma de 23.274 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C1
- magazie (sala de sport);-----
- suma de 1.522 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C2
- magazie metalica;-----
- suma de 41.240 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C3
- cabinet medical;-----
- suma de 56.597 lei, reprezentand exclusiv contravaloarea cotei din constructia C4
- club + bufet.-----

Părțile declară că prețul este sincer și nu a fost stabilit în mod fictiv, iar subscrisa vanzatoare declară că sunt beneficiarul real al acestui preț. -----

Impozitele și taxele de orice natură asupra cotei din imobil care se înstrăinează sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din certificatul de atestare fiscală nr. 266847/24.07.2024, eliberat de Primăria municipiului Craiova, Direcția Impozite și Taxe, iar de la aceasta dată vor fi suportate de societatea cumpărătoare.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 176245/24.07.2024, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova. -

Utilitățile acestui imobil sunt achitate la zi conform ultimelor facturi și chitanțele aferente acestora prezentate cumpărătoarei, iar subscrisa cumpărătoare am luat cunoștință despre conținutul acestor documente.-----

Noi, părțile prezentului contract, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.-----

Subscrisa vanzatoare, declară că am pus la dispoziția cumpărătoarei, certificatele de performanță energetică ale clădirilor înregistrate sub nr. 387/19.11.2020, nr. 388/19.11.2020 și nr. 389/19.11.2020 certificate întocmite de inginer auditor energetic Mihai Gioada conform cărora clădirile sunt clasificate în clasa energetică C, iar subscrisa cumpărătoare, declară că am primit aceste certificate în original și am luat cunoștință despre conținutul acestora.-----

Transmiterea proprietății împreună cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei,



pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subscrisei vânzătoare se face astăzi, data autentificării contractului. -----

Subscrisea, **NACFLOR S.R.L.**, prin **NACU FLORIN**, înțeleg să cumpăr de la societatea **RENTFORALL S.R.L.**, prin **IONESCU NICUȘOR-DANIEL**, cota de 6/60 din imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ma declar în mod expres de acord.-----

Subscrisea cumparatoare, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații ca:-----

- am luat cunoștință de împrejurarea că vânzătorul este proprietarul lucrului vândut, de modul cum l-a dobândit și că acesta nu a fost scos din circuitul civil;-----

- mi-a fost adus la cunoștință ca în termen de 30 de zile, începând cu data autentificării prezentului contract, să mă înscriu în evidențele fiscale cu imobilul pe care îl dobandesc, fără obligativitatea întabulării prealabile a dreptului meu de proprietate;---

- eu, Nacu Florin, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, că am calitatea de unic asociat și administrator al societății cumparatoare și nu a intervenit niciun fel de act prin care să se dispună limitarea atribuțiilor exercitate în această calitate în cadrul societății, societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței; -----

- a fost îndeplinită de către mine obligația de verificare a stării în care se află bunul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, vicii ce nu au fost observate;--

- nu solicit ca societatea vânzătoare să îmi pună la dispoziție un certificat de urbanism privind imobilul ce face obiectul prezentului contract, înțelegând, astfel, să semnez prezentul contract în aceste condiții;-----

declar că astăzi, data autentificării prezentului act, am primit de la vânzătoare toate actele și documentele referitoare la proprietate, inclusiv certificatele de performanță energetică, documentația cadastrală, precum și facturile și chitanțele dovăditoare plății la zi a utilităților bunului, am luat cunoștință de amplasamentul imobilului, cunosc schița cadastrală a imobilului;-----

- declar ca ma oblig sa preiau eventualele debite rezultate din neplata la zi a cheltuielilor legate de serviciile de utilitate publica conform Legii 51/2006.-----

Noi părțile contractante declarăm că nu ne aflăm în niciuna dintre situațiile prevăzute de Codul Civil care să determine incapacitatea de a vinde sau de a cumpăra, că am luat cunoștință de dispozițiile Legii numărul 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului numărul 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată și de dispozițiile Legii numărul 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declarăm că prețul real al vânzării este cel arătat mai sus.-----

Declarăm că am citit cuprinsul prezentului contract, ne-au fost explicate de către notarul public, conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră neviciată, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și solicităm autentificarea lui, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act sau din declarațiile false, privind prezentul act, nu avem niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv patrimoniale față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de societatea cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare. -----

Tehnoredactat la Birou Individual Notarial DIACONESCU GELU EMILIAN, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza nr. 9, bl. 156 apt., parter, jud. Dolj, într-un exemplar original.

VÂNZĂTOARE,
RENTFORALL S.R.L., prin
IONESCU NICUȘOR-DANIEL

CUMPĂRĂTOARE,
NACFLOR S.R.L., prin
NACU FLORIN



ROMANIA

Uniunea Nationala a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial DIACONESCU GELU EMILIAN

Licenta de functionare nr. 122/3926/04.04.2018

Sediul: Craiova, str. A. I. Cuza nr. 9, bl. 156 apt., parter, jud. Dolj

Tel: 0744.602.444

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 1584

Anul 2024 Luna 07 Ziua 29

În fața mea, Diaconescu Gelu Emilian, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. NACU FLORIN, domiciliat

2. IONESCU NICUȘOR-DANIEL,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. "b", din Legea 36/1995, republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul 400 lei + TVA.

Tarif OCPI 3.910 lei.

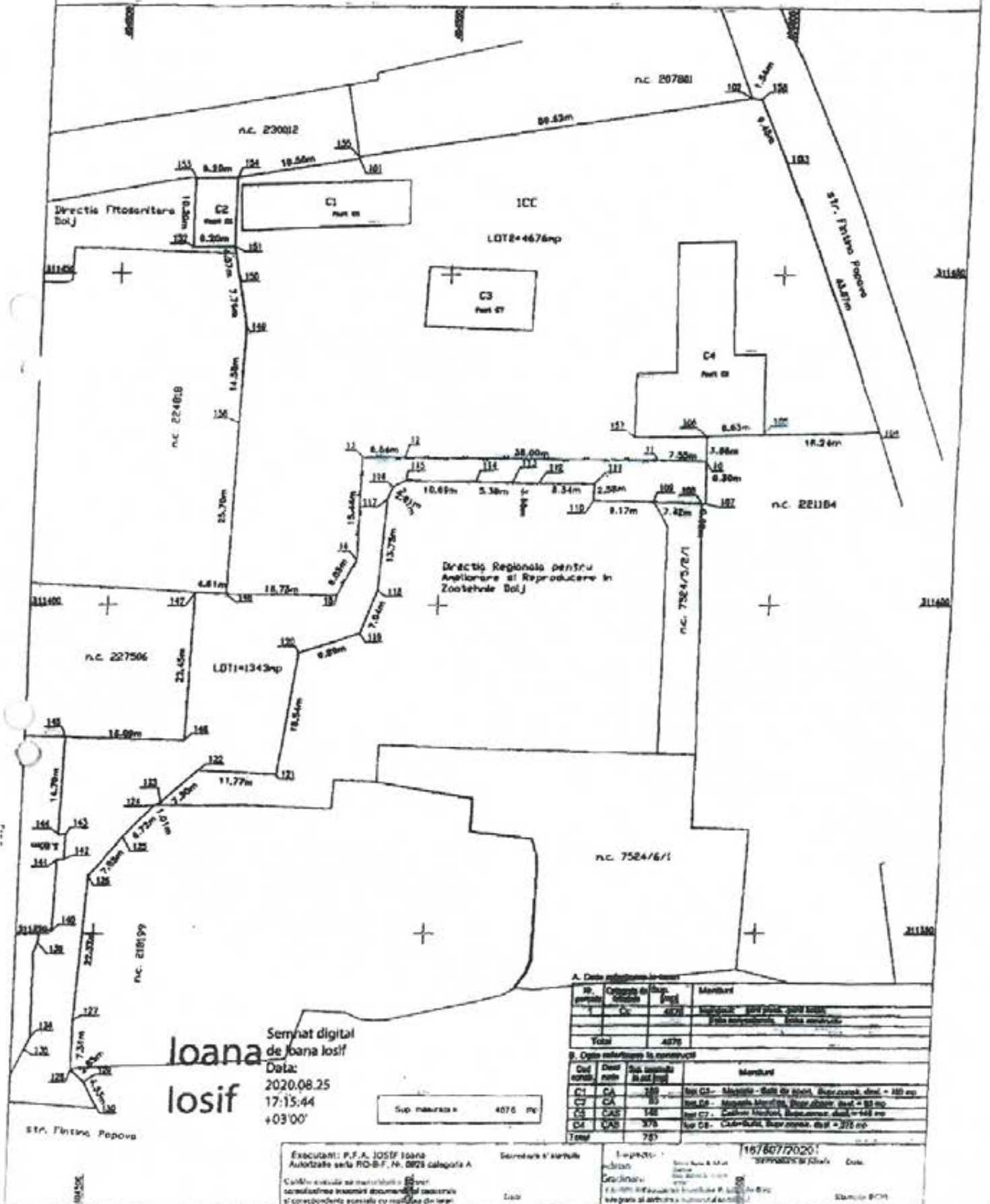
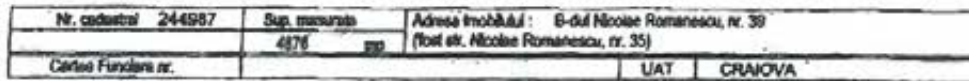
NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Diaconescu Gelu Emilian, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN



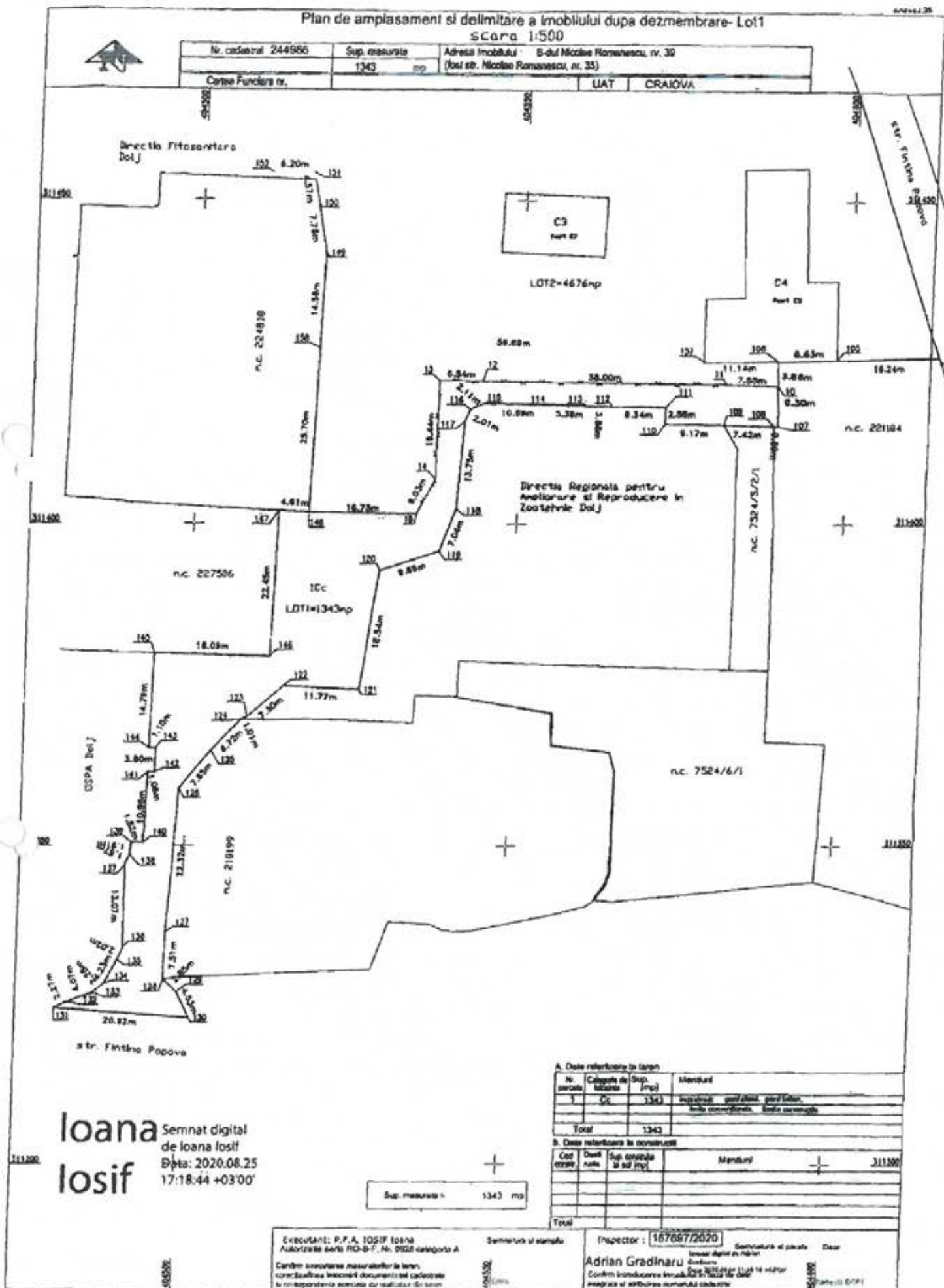
a/w no. 1.35



Plan de amplasament si delimitare a imobilului dupa dezmembrare- Lot1
scara 1:500



Nr. cadastral 244986	Sup. masurata	Adresa imobilului
	1343 mp	B-dul Nicolae Romanescu, nr. 32 (fost str. Nicolae Romanescu, nr. 35)
Cartea Funciara nr.		UAT CRAIOVA



Ioana
Iosif

Semnat digital
de Ioana Iosif
Data: 2020.08.25
17:18:44 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categoriile de folosinta	Sup. (mp)	Intentia
1	Cc	1343	Intentia: parca auto, parca fotbal, teren sportiv, teren de recreie, teren de agrement, teren de cultura, teren de productie, teren de depozitare, teren de depozitare de gunoiera
Total		1343	

B. Date referitoare la constructii

Cat. constr.	Denumire	Sup. construita la sol (mp)	Intentia	
				311380
Total				

Executanti: P.F.A. IOSIF Ioana
Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0528 categoria A

Caracteristici masuratorilor la teren:
corectarea la scara documentului cadastral
la corespondenta scara cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Inspector: 167687/2020

Adrian Gradinaru

Conferm incheierea lucrului de teren si a planului de amplasament si delimitare a imobilului dupa dezmembrare

Semnatura si stampila

Dezmembrare

Conferm incheierea lucrului de teren si a planului de amplasament si delimitare a imobilului dupa dezmembrare

Dezmembrare

Conferm incheierea lucrului de teren si a planului de amplasament si delimitare a imobilului dupa dezmembrare

Dezmembrare

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 1026 din 11/03/2021.

Ca urmare a cererii adresate de:

Jud. Dolj Municipiul Craiova Strada

cu

la nr. 43804 din 09/03/2021

CERTIFICĂ:

Imobilul proprietate a S.C. NACFLOR SRL situat la adresa:

Bulevardul Nicolae Romanescu nr. 39

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

Strada Fantana Popova nr. 30A

(fost Bld. Romanescu, nr. 39, fosta strada Nicolae Romanescu nr. 35)
Teren în suprafața de 4675mp cu nr. cad. 244987, C.F. nr. 244987.

Arhitect Șef,
Gabriela Miereanu

Serviciul Urbanism și Nomenclatura Urbană,
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Mariana Dumitrascu

Achitat taxa de:

Achitat taxa de urgență:

Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

lei cu chila nr.

lei cu chila nr.

107613

din 17-03-2021

F.O. 03.12.02 vers. 01

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 24561 din 21.02.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 244 din 21.02.2022

În scopul: elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-6E și parcare la subsol

Ca urmare a cererii adresate de **NACFLOR SRL REPREZENTATA PRIN NACU FLORIN**
cu domiciliul în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**,
sectorul **-**, cod poștal **-**, nr. **58**, bloc **-**,
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, telefon/fax **19845/17.11.2024**, e-mail **-**,
înregistrată la nr. **24561** din **02/02/2022**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**,
satul **-**, sector **-**, cod poștal **-**, **Fintina Popova**,
nr. **30A**, bloc **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-** sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr.
244987, numărul topografic al parcelei **-** sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral: **244987**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **-** faza **PUZ**
aprobată prin: Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **77/2014**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil construcții și teren intravilan proprietate privată în indiviziune a numitorilor: **NACFLOR SRL** în cota actuală de 34/60, **CAMIBOLD SRL** în cota actuală de 1/3 și **RENTFORALL** în cota actuală de 6/60, conform extras CF nr. 244987/02.02.2022. Imobil aflat în zona protejată cu valoare istorico-architecturală (Parcul Nicolae Romanescu), cod DJ-II-a-A-07924, poz. 286 din Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ord. 2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;

Destinația după PUZ - zona instituii și servicii de interes public, zona protejată cu valoare istorico-architecturală;

Suprafața terenului - 4702,00 mp din acte și 4676,00 mp din măsuratori.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 77/2014, UTR 7, subzona IS2, amplasamentul este situat în zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-architectural, cu regim maxim de inaltime P+6, cu P.O.T. max=50%, C.U.T. max.=2,00, cu retrageri de 5,00 ml pentru imprejmuire si de minim 8,00 ml pentru construire din axul propus al strazii Fintana Popova (sect. 8 din PUZ). Se propune elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-6E cu parcare la subsol, cu POT propus=40%, CUT propus=2,40, Rh max=27,00 m.

CONDITII: Conform Legii nr. 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, autoritatea publica locala are dreptul ca prin CU "sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea unui PUZ, prin grija investitorului privat, in conditiile legii, si de aprobarea acestuia de catre autontatea publica locala, numai in baza unui aviz de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arh. sef". Coeficientul de utilizare al terenului propus prin PUZ nu va depasi CUTmax=2,40, pentru respectarea Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 7. Prin PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului si pentru elaborare PUZ. Solicitarea de informare a publicului si documentatia aferenta completata, conform art. 56, alin. 6 si 7 coroborat cu art. 37 din Ord 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului se va face in baza unei cereri tip, anterior si separat de solicitarea de aprobare a documentatiei urbanism in Consiliul Local, ce ulterior va fi supusa dezbaterii publice. Investitorul afiseaza anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice in loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (conf Ord 2701/2010) si publica in presa 2 anunturi la interval de 3 zile intr-un ziar de circulatie locala. Documentatia de urbanism se va depune in max 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotarare a Consiliului Local, prin care se aproba/se respinge documentatia de urbanism. Propunerea se va corela cu documentatiile urbanism aprobate in zona si se va prezenta pe suport topo vizat si receptionat QCPI; Se vor respecta prevederile Codului Civil. Locuri de parcare in incinta conform RLU nr. 489/2021; Titlul de proprietate in copie conform cu originalul, Extras CF, certificat de nomenclatura stradala. PUZ-ul se poate emite numai in baza avizelor favorabile al detinatorilor de utilitati din zona, cu respectarea conditiilor din acestea, doar pentru lucrari de construire ce nu vizeaza intrarea in legalitate. Nu se vor face comasari/dezmembrari pe terenul ce a generat PUZ-ul, pana la aprobarea acestuia. Avizele detinatorilor de retele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu, se vor obtine dupa emiterea Avizului prealabil de oportunitate, pe planşa anexa a acestuia. Solicitarea se va face de catre toti proprietarii cu drept real al imobilului sau cu acordul autentificat al acestora.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat (4) pentru:

elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-6E si parcare la subsol

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE
AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE DESFINŢARE
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII**

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Dolj. Adresa: str. Petru Rares, nr.1

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ETA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / nelncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

ÎNTOCMIT
Monica Marin

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☐ Copie D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului pentru brânșamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia

☐ alimentare cu energie electrică - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

☐ alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL

☐ S.C. CONPET

☐ S.N.P. PETROM

☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

☐ telefonizare - Telekom

☐ salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL

☐ transport urban - RAT Craiova

☒ Poliția Rutieră

☐ Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

☒ STGN Medias

☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☐ TRANSELECTRICA

☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.

☐ TERMoeLECTRICA

☐ S.E. CRAIOVA 2

d. 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Aviz prealabil de oportunitate emis de către Primăria Municipiului Craiova, conform Legii nr. 350/2001 și Ord. 233/2016. Aviz ISU pentru elaborare PUZ. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Dolj. Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației din cadrul PMC

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnic; Studiu de insorire; Studiu de circulație în incintă și în zonă. Plan Urbanistic Zonal întocmit conf. Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ, conform Legii 350/2001 și Ord. 233/2016

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

dovada achitării taxei RUR pentru exercitarea dreptului de semnatura

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicol

ARH.
Gabriela Mieranu

Achitat taxa de 53 lei, conform chitanței nr. 0002901 din 21.02.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 21.02.2022

ȘEF SERVICIU
Stela Mihaela Ene

ÎNTOCMIT
Monica Marin

În conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
21.02.2024 21.02.2025

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.



LIA OLC

VASILESCU

SEC
NICOL

5.01.2024

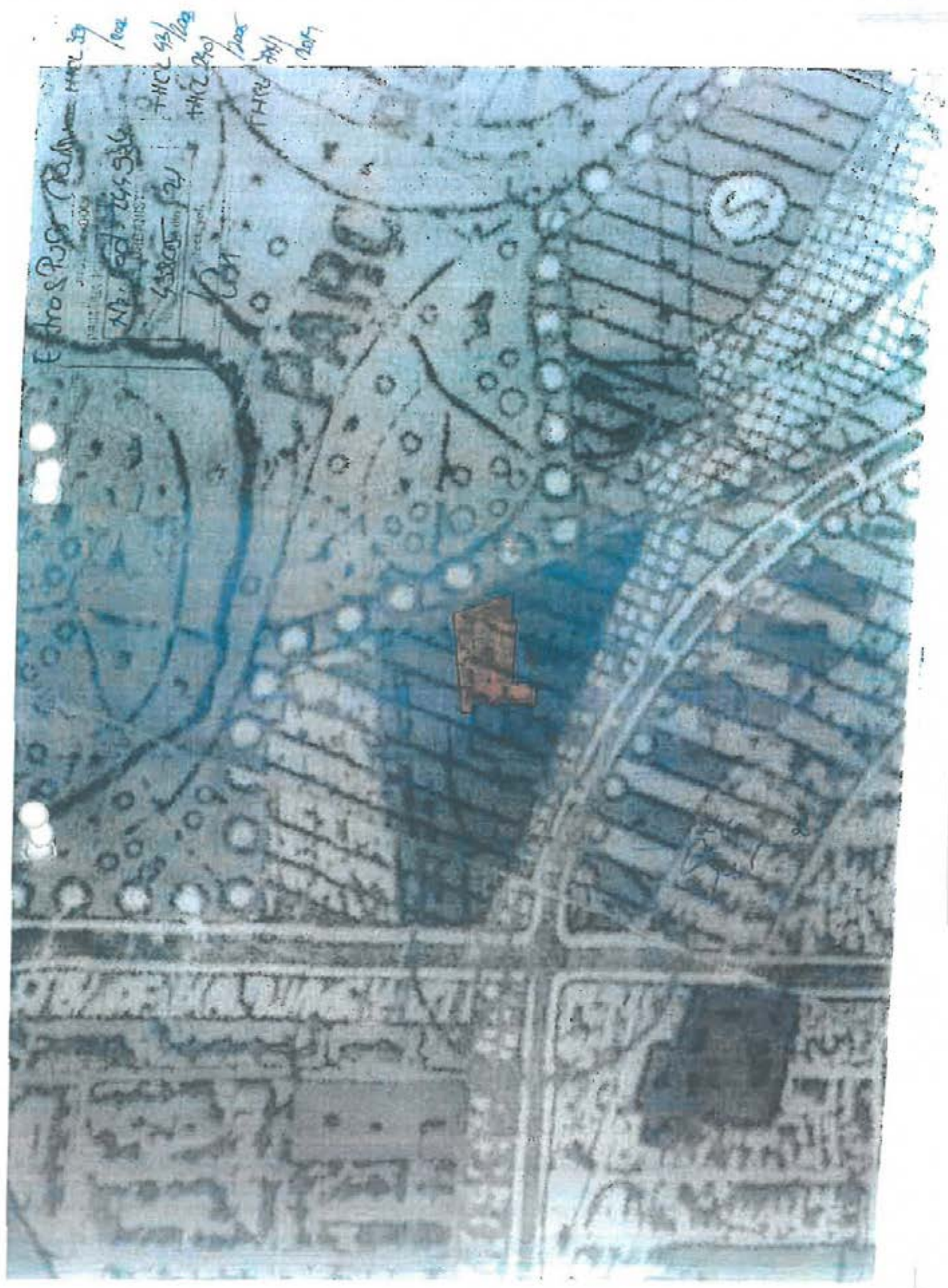
ALEXANDRU

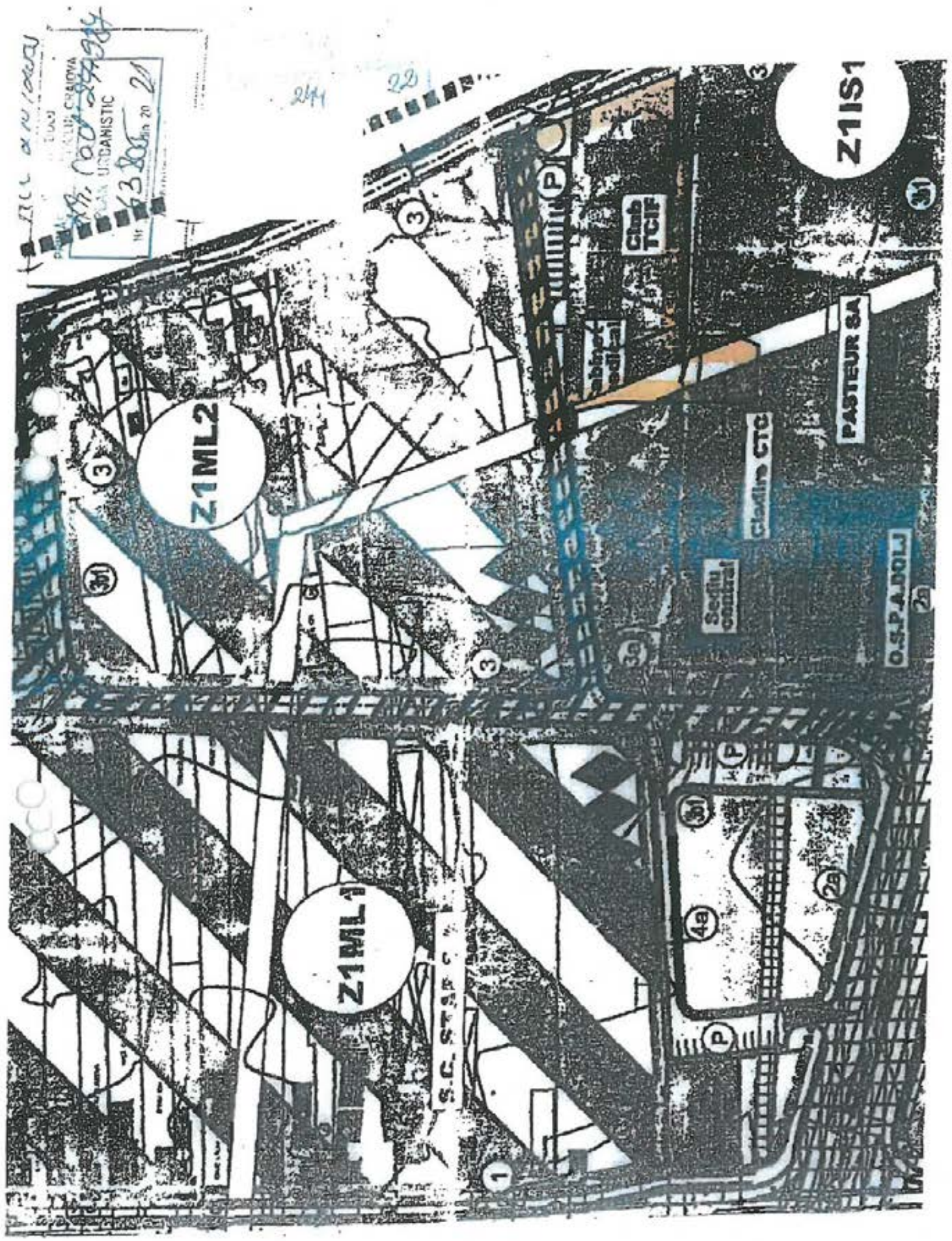
SERTIS

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de 16,00 lei, conform chitanței nr. 0046722
Transmis solicitantului la data de 05.02.2024 din 000

PT-SERF SERVICIU
STEFAN FLORESCU

INTOCMIT
MARIN MONICA





Z1ML2

Z1ML1

Z1IS1

PASTEUR SA

Cladire CTC

Sediu central

O.S.P.A.DOLJ

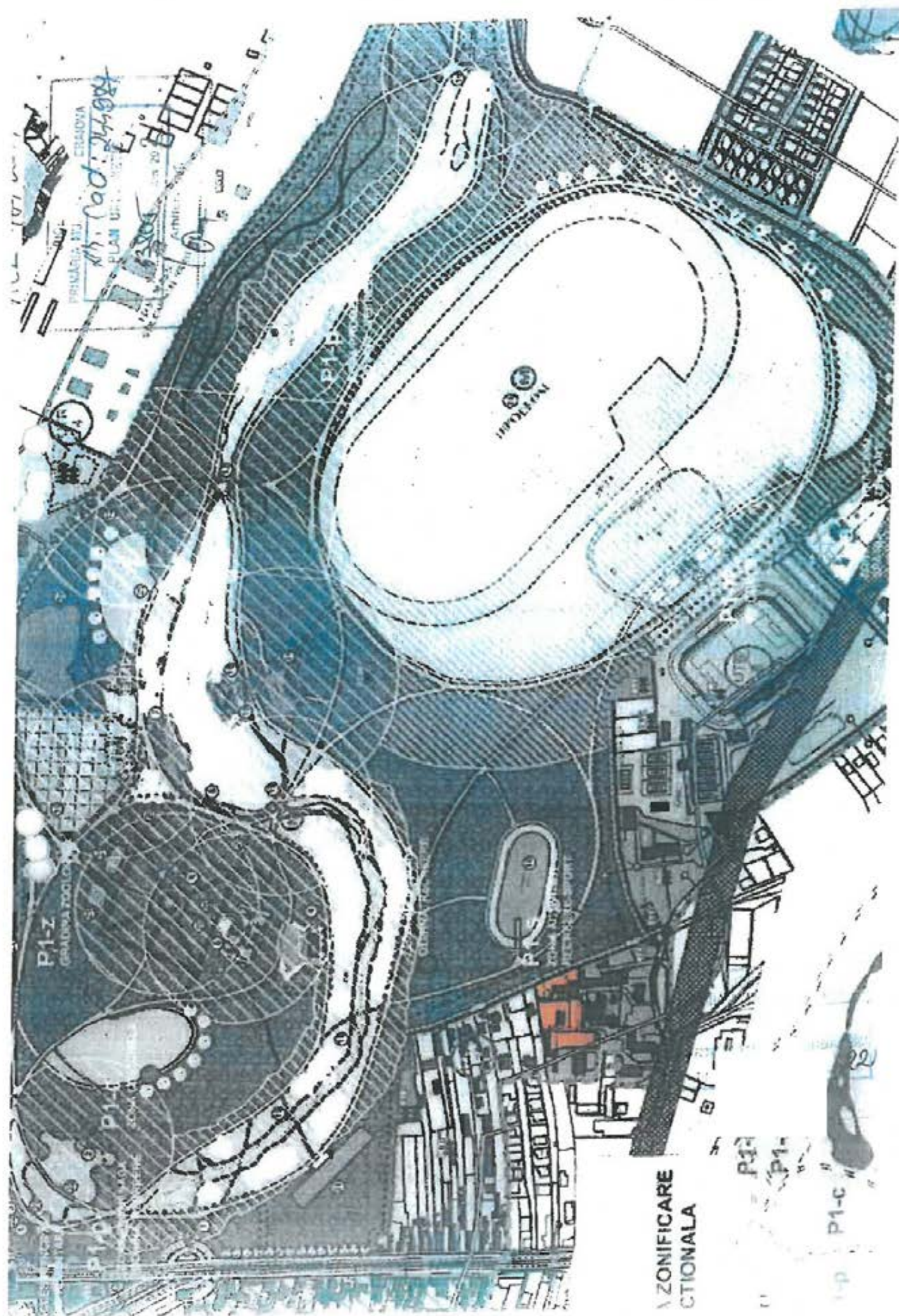
Club TCIF

Abnoret medical

Club TCIF

S.C. STAR C

Mr. 100-24994
PLAN URBANISTIC
6385 20 21



JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

114/000:04499
PLAN URBANISTIC

Nr 43905 din 20 21

1 Architect șef,

ASPECTUL
DE ÎNFRUNTĂ

064

22



HCL 43 / 2003

PRIMĂRIA JUDEȚULUI CRAIOVA

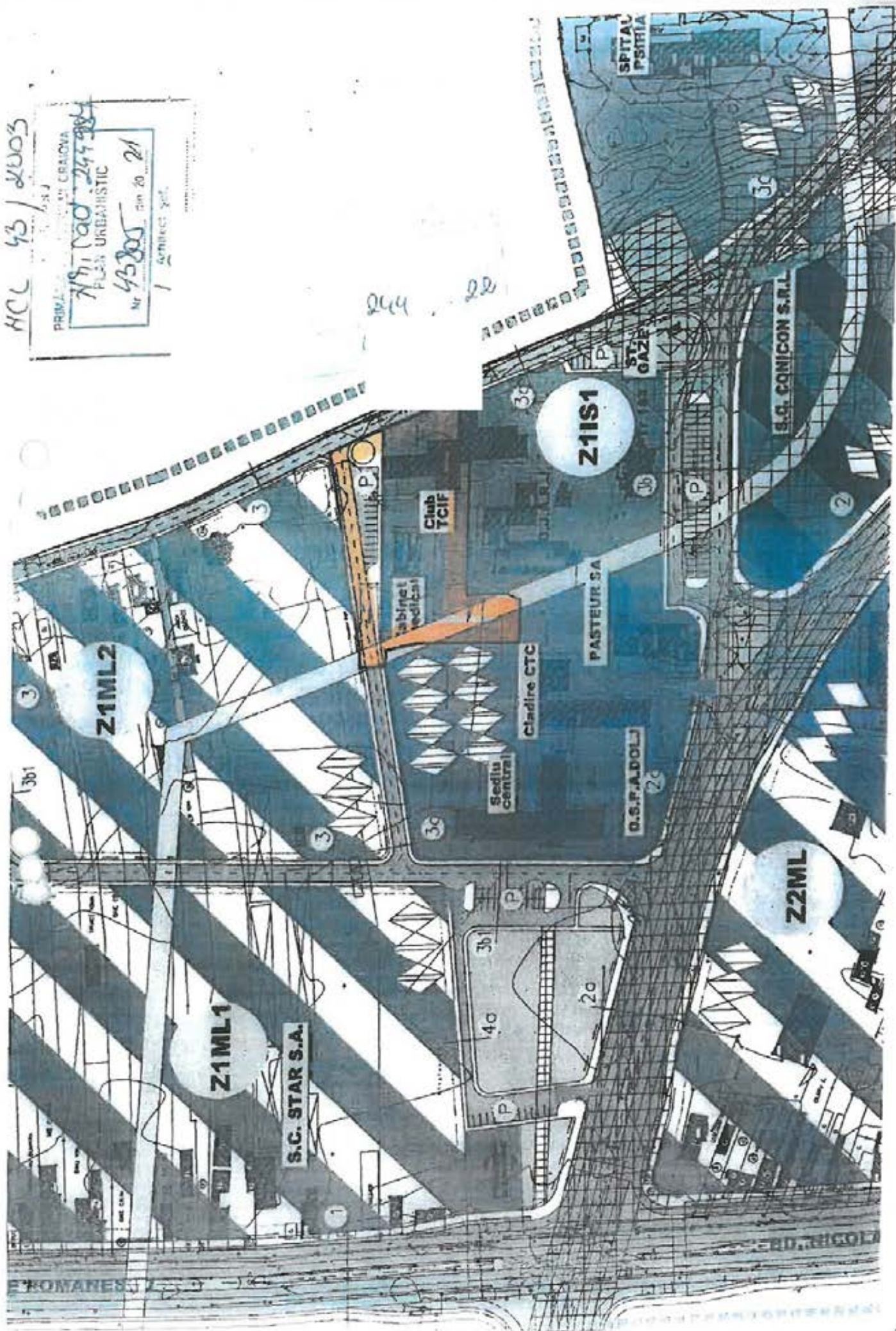
791, Rad 244 984

PLAN URBANISTIC

Nr 43205 din 20. 21

1. ANEXA 2003

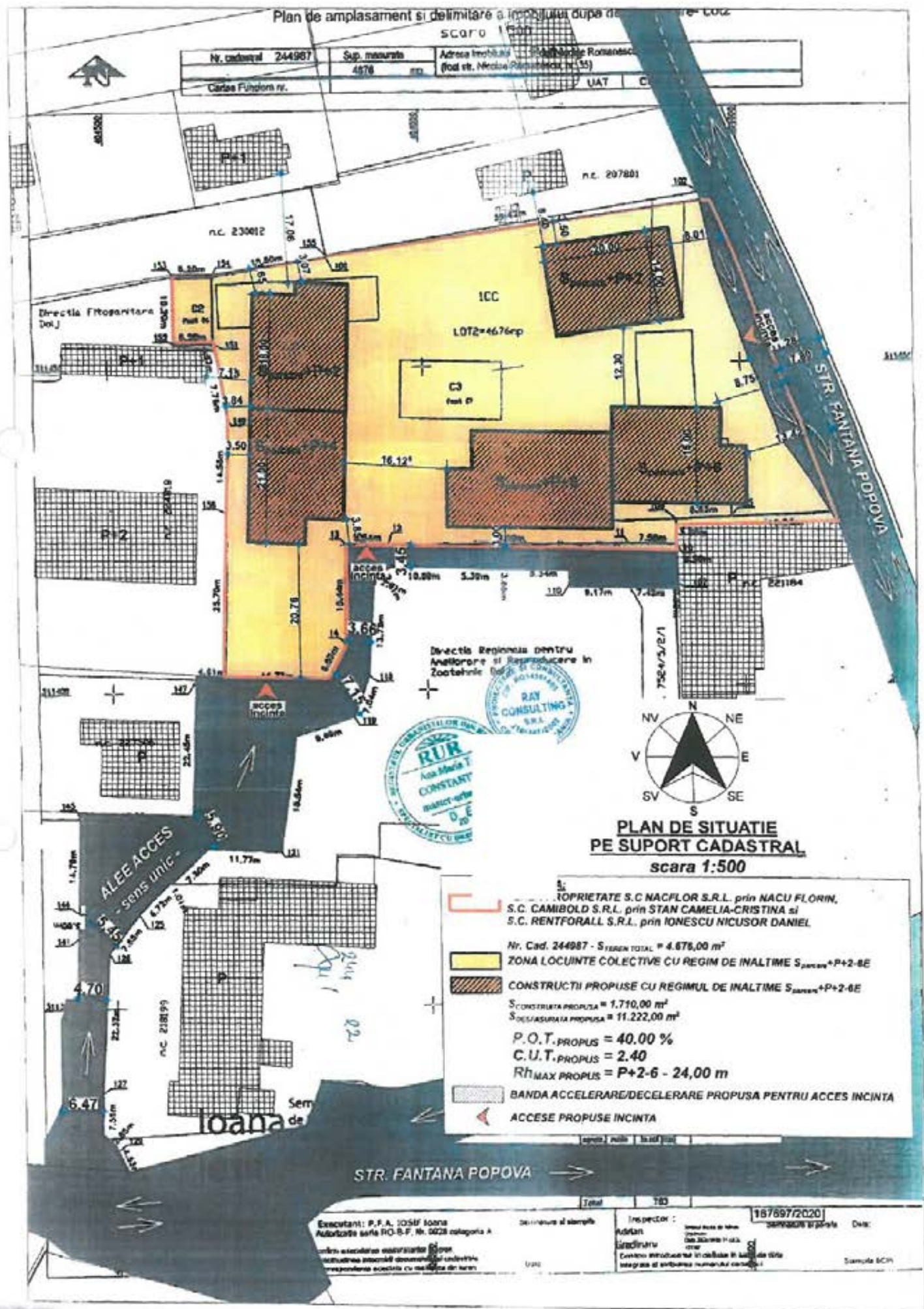
244 22



Plan de amplasament si delimitare a imobilului dupa de

SCARA 1:500

Nr. cadastral 244987	Sup. masurata 4578 m ²	Adresa imobilului (fod st. Medica Romanesc nr. 15)
Carta Funciun nr.		UAT



Aprobat
Primar,
Diguța Vasilescu

Ca urmare a cererii adresate de NACFLOR S.R.L. REPREZENTANT AL NACU FLORIN cu domiciliul/sediul în județul Dolj, Municipiul Craiova satul , sec , cod postal , nr. 58 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0769414589 , email , înregistrată la nr. 200239 din 15/11/2022 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 5 din 28.03.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL

generat de imobilul STR. FINTINA POPOVA, nr. 30A,
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de proprietati private , la sud de proprietati private la str. Fantana Popova , la est de proprietati private la str. Fantana Popova , la vest de proprietati private si str. Fantana Popova .

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți UTR LC - zona locuinte colective; UTR ZM - zona mixta; locuinte colective, servicii si comert; UTR IS2 - zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) UTR LC - POT max=35%, CUT ax=2,20 , regim de inaltime maxim admis P+2-6E, RHmax=24,00m; UTR ZM - POT max=35%, CUT max=2,20 , regim de inaltime maxim admis P+2-6E, RHmax=24,00m; UTR IS2 - POT max=50%, CUT max=2,00 , regim de inaltime maxim admis P+6E, RHmax=24,00m

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, conform RLU aprobat prin HCL nr. 489/2021, prevazandu-se 2 locuri de parcare/unitatea locativa, in subsolul constructiilor. Acestea vor fi in conformitate cu NP 24/1997. Prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza functiunile si dotările zonei complementare permise în zonă și se vor face precizări cu privire la condițiile în care se pot autoriza construcții provizorii;- integrarea investiției în funcțiunile și dotările zonei cu destinații aferente, zonă de servicii, zonă circulații auto și pietonale implicit a zonelor verzi aferente acestora, in conformitate cu RGU aprobat cu HG nr. 525/1996. Se vor include prevederi cu privire la spatiile verzi, inclusiv obligativitatea prevederii de zone de fatade verzi, conform HCL nr. 41/2021 prin care s-a aprobat Planul de Actiune pentru Craiova Oras Verde.

5. Capacitățile de transport admise Dimensionarea corespunzatoare a căilor de acces pentru a permite circulația următoarelor autovehicule: autoturisme, vehicule de intervenție (mașini de pompieri, salvare) și a vehiculelor de gospodărire orășenească (salubritate).

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. STGN MEDIAS; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; Directia Judeteana pentru Cultura Dolj; M.M.A.P.-Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj; Studiu geotehnic; Studiu de circulatie in incinta si in zona; Studiu de insorire; Aviz Comisia de Sistematizare a Circulatiei din cadrul PMC; Aviz ISU pentru elaborare PUZ. Analizat si avizat favorabil in CTATU.

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului Solicitarea de informare a publicului si documentatia aferenta se vor face conform art. 56, alin. 6 si 7 coroborat cu art. 37 din Ord. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului, in baza unei cereri tip, anterior si separat de solicitarea de aprobare a documentatiei de urbanism in Consiliul Local care va cuprinde urmatoarele (in doua exemplare identice): cerere-tip, copie Certificat de urbanism, piese scrise, respectiv Memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zona, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, vizat si receptionat de OCPI, conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor si a limitelor servitutilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor, situatia existenta-foto, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentatiei de urbanism (daca este cazul). Investitorul afiseaza anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice in loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (anexa din Ord. nr. 2701/2010) si publica in presa doua anunturi la interval de 3 zile intr-un ziar de circulatie locala. Docum. de urbanism se va depune in maxim 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotarare a Consiliului local prin care se aproba/se respinge documentatia de urbanism. Propunerea se va corela cu documentatiile urbanistice aprobate in zona si se va prezenta pe suport topo vizat si receptionat de catre OCPI, cu precizarea UTR-urilor, a regimului de inaltime, a sectiunilor strazilor aferente, a retelelor de utilitate publica, in doua exemplare, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnata si stampilata cu stampila RUR, documentatie in format electronic, fisier pdf + planuri fisier dwg.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 244 din 21.02.2022, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Achitat taxa de 56 lei, conform Chitanței nr. 0329191 din 15.11.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de 03.10.2023

ARHITECT ȘEF,
Ileana Luiza Măndea

ȘEF SERVICIU,
Stefan Mănescu

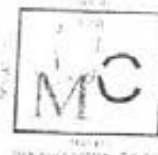
CONSILIER JURIDIC,
Claudia Calucica

ÎNTOCMIT,
Monica Marin

F.O.03.10.02



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26
Craiova, 200632
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA SERVICII PUBLICE

Serviciul Transport Public Local, Siguranța Circulației și Guvernanță Corporativă
Nr. 338120/11/10.2024

Către,
Nacu Florin

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 338120/2024, prin care solicitați obținerea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul "Elaborare Puz privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E și parări la subsol", amplasat pe str. Fântâna Popova, nr. 30A, solicitare supusă analizării în cadrul Comisiei de Sistematizare a Circulației Rutiere și Pietonale, vă comunicăm următoarele:

Comisia a hotărât faptul că se avizează favorabil eliberarea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul "Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E și parări la subsol", amplasat pe str. Fântâna Popova, nr. 30A.

Comisia de Sistematizare a Circulației Rutiere și Pietonale, în a cărei componență, pe lângă reprezentanții administrației publice locale, sunt și reprezentanți ai Poliției Locale a Municipiului Craiova, Biroului Rutier Craiova, Registrului Urbanistilor din România-Filiala Dolj, Universității din Craiova, ai regiilor autonome și societăților din subordinea Consiliului Local al Municipiului Craiova, își asumă hotărârile luate considerând că acestea reprezintă soluțiile optime pentru fiecare caz în parte.

Viceprimar,
Răzvan Cristian Diaconu



Nume și prenume	Funcția	Data	Comentarii
Verificat Delia Ciucă	Director executiv Direcția Servicii Publice	13.10.2024	
Verificat Alin Glăvan	Director executiv adjunct Direcția Servicii Publice	13.10.2024	
Verificat Claudiu Iancu	Șef Serviciu Direcția Servicii Publice-STPLSCGC	13.10.2024	
Întocmit Adrian Atitienei	Consilier Direcția Servicii Publice-STPLSCGC	13.10.2024	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	STPLSCGC	1	-	
2	Exemplar 2	Nacu Florin	1	-	Comunicat prin e-mail.



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE
INSPECTORATUL DE POLITIE JUDEȚEAN DOLJ
POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
BIROUL RUTIER
Operator date cu caracter personal

NESECRET
Nr. 952.676 din 31.10.2024
Ex.nr. __

**CĂTRE,
S.C. NACFLOR S.R.L.**

Având în vedere documentația depusă de dumneavoastră la Biroul Rutier Craiova, vă comunicăm AVIZUL DE PRINCIPIU pentru **“elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-6^E și parcări la subsol” pe strada Fântâna Popova, la numerele 30A, din municipiul Craiova, județul Dolj.**

De asemenea, vă comunicăm faptul că, pentru reglementarea circulației în zonă, realizarea accesului la drumul public, anterior obținerii autorizației de construire pentru obiectivului propus și pentru amplasarea semnalizării rutiere se va solicita un alt aviz al poliției rutiere și se va depune o nouă documentație, în vederea avizării care va conține următoarele documente:

a. **cerere** care va cuprinde în mod obligatoriu;

- denumirea completă a solicitantului, datele de identificare și datele de contact ale acestuia;

- categoria și denumirea drumului public;

- sectorul de drum pentru care se solicită avizarea;

- obiectul documentației;

- data, seria și numărul dovezii de plată, precum și valoarea acesteia în ceea ce privește taxa prevăzută de Ordonanța Guvernului nr. 128/2000, privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Administrației și Internelor, cu modificările și completările ulterioare.

b. **proiect tehnic**, întocmit în 3 exemplare, care va conține următoarele documente:

- *Memoriu de prezentare a lucrării;*

- *Planuri de situație*, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutiera aferenta accesului rutier;

- *Referat* privind verificarea de specialitate la cerințele A4, B2, D2, ale proiectului, întocmit de către un verficator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.

Memoriul de prezentare a lucrării, atașat documentației supuse avizării, trebuie să cuprindă următoarele informații:

- categoria și denumirea drumului public;
- amplasamentul obiectivului, între/în afara indicatoarelor rutiere de intrare/ieșire în/din localitate;
- adresa imobilului;
- descrierea sumară a construcțiilor din incintă (existente și proiectate), a activității ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier (**traficul estimat generat de obiectiv**);
- descrierea amenajării accesului la drumul public;
- modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului;
- numărul și modul de asigurare a locurilor de parcare (la nivelul subsolului/terenului/suprateran, locuri de parcare simple/în sisteme mecanice-Klaus, et.) inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilitati;
- traficul rutier/pietonal atras de obiectivul social-economic.

Planul de situație va cuprinde:

- sectorul de drum la care se va amenaja accesul obiectivului social-economic și traseul existent al acestuia;
- elementele geometrice ale drumului (latimea benzilor de circulație și razele de racordare);
- figurarea indicatoarelor rutiere cu specificarea simbolurilor cuprinse în S.R. 1848-1/2011;
- figurarea marcajelor rutiere în concordanță cu semnalizarea instituită prin indicatoare rutiere;
- figurarea dispozitivelor speciale și, după caz, distanțele față de reperele fixe;
- modul de amenajare a accesului la drumul public, (cu racordare simplă sau cu benzi suplimentare de circulație, respectiv banda de accelerare/decelerare etc.), precum și elementele geometrice ale acestuia (lățime benzi, raze de racordare, etc.);
- modul de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea din incinta obiectivului (cu marcaj rutier sau insulă denivelată, după caz);
- amplasamentul construcțiilor în incinta obiectivului;
- amplasamentul locurilor de parcare din incinta obiectivului;
- modul de organizare a circulației în incinta obiectivului și semnalizarea rutieră verticală și orizontală;
- modul de asigurare a continuității trotuarelor/ culoarelor destinate traficului pietonal și/sau pistelor pentru biciclete, în cazul obiectivelor în incinta cărora sunt amenajate stații destinate mijloacelor de transport în comun sau care sunt în interiorul localităților.

c. punct de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor(autostradă, drum expres).

Pentru reglementarea circulației participanților la trafic în zonă și în incintă în vederea obținerii autorizației de construire precum și/sau pentru realizarea lucrărilor în partea carosabilă, acostament, trotuar sau instituirea restricțiilor de circulație, conform art. 87 din Hotărârea Guvernului nr.1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice și art. 105, pct. (6) din O.U.G. nr. 195/2002, republicată, se vor solicita alte avize.

La elaborarea proiectului aferent investiției dumneavoastră se vor respecta reglementările incidente din următoarele acte normative:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 Rep. privind circulația pe drumurile publice, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1391/2006- Regulamentul de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 Rep. privind circulația pe drumurile publice cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare ;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare ;
- Normativul privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600/2010;
- Standardele Române ind. S.R 1848-1,2,3/2011 –Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră, respectiv Standardul Român S.R. 1848-7/2015-Semnalizare rutieră. Marcaje rutiere.

Prezentul aviz este emis NUMAI în scopul elaborării unui plan urbanistic zonal necesar realizării investiției precizate.

Cu stimă,



SEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar șef de poliție

PETRESCU CLAUDIU DANIEL

OFITER SISTEMATIZARE

Inspector de poliție

MARIN VALERIU ALEXANDRU DĂNUȚ

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE CIRCULATIE

1. Date generale si localizarea proiectului de investitii/modificarii

1.1. Denumirea proiectului de investitii:

(cu specificarea incadrarii conform anexelor din Hotarare Guvernului nr. 445/2009)

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CLECTIVE CU REGIM DE INALTIME
S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL**

Amplasamentul proiectului* inclusiv vecinatatile si adresa obiectivului:

Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Vecinatati:

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 2,01 Ha (20.108,90 m²) și este delimitata zonal astfel:

- la Nord – zona de locuinte cu regim mic de inaltime P - P+2;
- la Sud – zona institutii si servicii de interes public cu regim de inaltime P+6;
- la Est – Parcul Nicolae Romanescu – Cod DJ-II-a-A-07924 – monument istoric;
- la Vest – zona institutii si servicii de interes public;

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. are urmatoarele vecinatati:

- pe lungimea de aprox. 87.51 ml in partea de Nord – zona de locuinte cu regim mic de inaltime P - P+2;
- pe lungimea de aprox. 119.07 ml in partea de Sud – zona institutii si servicii de interes public cu regim de inaltime P+6;
- pe lungimea de aprox. 53.30 ml in partea de Est – Parcul Nicolae Romanescu – Cod DJ-II-a-A-07924 – monument istoric;
- pe lungimea de aprox. 62.72 ml in partea de Vest – zona institutii si servicii de interes public cu regim de inaltime P+6;

Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificarii:

a) denumirea titularului;

S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN

b) reprezentanti legali/imputerniciti, cu date de identificare;

S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN

Sediul : Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, Mun. Craiova, Jud. Dolj

S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA

Sediul : Str. Dr. Ion Augustin, Bl. S9, Sc.1, Ap.7, Mun. Craiova, Jud. Dolj

S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

Sediul : Calea Bucuresti, Nr. 35, Bl. 21D, Etaj Parter, Mun. Craiova, Jud. Dolj

1.2. Incadrarea in planurile de urbanism/amenajarea teritoriului aprobate/adoptate si/sau alte scheme/programe;

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 77/2014, U.T.R. 7 subzona IS2, amplasamentul este situat in zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de inaltime P+6, P.O.T. max. 50,00% si C.U.T. 2,00.

1.3. Incadrarea in alte activitati existente (daca este cazul).

Nu este cazul.

1.4. Bilantul teritorial - suprafata totala, suprafata construita (cladiri, accese), suprafata spatii verzi, numar de locuri de parcare (daca este cazul)

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoarele caracteristici:

- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3E

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3E si totalizează o suprafață reglementată de 4.471,95 m².

- U.T.R. - LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E - Rh max. = 17,00 m

P.O.T. max. admis = 35.00%, C.U.T. max. admis = 1,40 și
regim de înălțime maxim P+3E - Rh max. = 17,00 ml

- Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime S+P+3E

Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime S+P+3E si totalizează o suprafață reglementată de 3.605,85 m².

- U.T.R. - ZM - ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E - Rh max. = 17.00 ml

P.O.T. max. admis = 35.00%, C.U.T. max. admis = 1,40 și
regim de înălțime maxim P+3E - Rh max. = 17,00 ml

- Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+3E

Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+3E - Rh max. = 24.00 m, totalizează o suprafață reglementată de 4.871,78 m².

- U.T.R. - IS2 - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E - Rh max. = 24.00 ml

P.O.T. max.admis = 50.00%, C.U.T. maxim = 2.00 și
regim de înălțime maxim P+3E - Rh max. = 17,00 m

- Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare

Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare este nereglementata si totalizează o suprafață de 527,95 m².

**- U.T.R. - TE1 - ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- P.O.T., C.U.T.Rh - NEREGLEMENTAT**

- Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile

Zona spatiilor verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile este reprezentanta de zonele spatiilor verzi publice de folosinta specializata avand destinatia vegetatie de aliniament fata de infrastructura tehnica, ce totalizeaza o suprafață totala de 1.030,15 m² (domeniu public).

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Modificarea zonei functionale din zona institutii si servicii de interes public in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+3E (min. P – max. P+3E) cu parcare la subsol a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 4702,00 m² din acte si 4676,00 m² din masuratori cu Nr. Cad. 244987;
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic in zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.) cat si reglementarea regimului minim si maxim de inaltime admis;
- Crearea a noi accese pe terenul studiat cat si amenajarea celor existente;
- Modernizarea echiparii edilitare a zonei;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;

2. Descrierea sumara a proiectului

Se va face o descriere sumara a proiectului si a lucrarilor necesare pentru realizarea acestuia

Imobilul ce face obiectul acestei documentatii de urbanism este incinta de pe Str. Fintana Popova, Nr. 30A, situat in intravilanul Municipiului Craiova, in suprafata de 4702,00 m² din acte si 4676,00 m² din masuratori cu Nr. Cad. 244987. In prezent, pe terenul studiat sunt edificate constructii cu regim de inaltime P ce se afla in stare de degradare, nefunctionale. Pe terenul cu suprafata totala de 4676,00 m² din masuratori cu Nr. Cad. 244987 ce a generat documentatia P.U.Z. cu proprietari S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL se propune schimbarea zonei functionale cu reglementarea indicilor urbanistici si a regimului de inaltime. Astfel se doreste schimbarea zonei de institutii si servicii de interes public in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+3E– Rh_{max. propus} = 17,00 m, cu parcare la subsol.

- ACCESUL:

Amenajarea acceselor se va face prin racordare simpla conform prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice.

Accesul auto in incinta ce a generat documentatia P.U.Z. se va face din Str. Fintana Popova si Aleea de acces.

Aleea de acces in profil transversal este cu dublu sens, cu o banda de circulatie de 2.50 m latime pe fiecare sens, iar Str. Fintana Popova in profil transversal este cu dublu sens, ce are o banda de circulatie de 3.50 m.

Amenajarea in plan vertical a racordului de acces se va face in functie de cota nivelului imbracamintii existente la drumul de acces si de cota terenului pe limita de proprietate.

Sistemul rutier pe suprafata benzilor de racordare si acces la curtea interioara va avea urmatoarele structuri:

- imbracaminte din beton de ciment clasa BcR 4,5 conform Normativ 014/2012, turnat intr-un singur strat de 18 cm grosime;
- folie de polietilena de groasa densitate;
- strat de nisip de rau de 2 cm grosime;
- strat de fundatie din balast de 0-63mm grosime de 25 cm dupa cilindrare.

Pentru strazile din prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z., conform profilelor a sistemului rutier, acestea au urmatoarele structuri:

- imbracaminte din asfalt BA16 cu o grosime de 4 cm;
- strat de asfalt BAD22,4 cu o grosime de 5 cm;
- strat de piatra sparta cu o grosime de 10 cm;
- strat de balast cu o grosime de 20 cm

Terenurile propriu-zise sunt la o cota superioara cotei drumului de acces, iar scurgerile de apa pluviala din incinta vor fi dirijate si preluate de rigole si directionate la canalizare sau la reseaua de colectare a apei pluviale.

Relieful terenului din zona de acces nu impune lucrari suplimentare care sa asigure vizibilitatea intre vehiculele care circula pe acest sector de drum.

Se vor amenaja locuri de parcare in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. conform R.L.U. 489/2021. Locurile de parcare se vor amenaja la nivelul solului sau la subsol.

Se va respecta regulamentul local de urbanism privind dimensionarea numarului de parcare in functie de destinatia si dimensiunile investitiilor in municipiul Craiova cat si anexa 5 din H.G. 525/1996.

La accesul din incinta corpului de proprietate este obligatorie respectarea marcajelor rutiere, conform STAS 1848/7/2011 si indicatoarelor rutiere conform STAS 1848/1/2011 propuse in documentatie pentru dirijarea circulatiei din incinta cat si in zona.

Astfel, au fost propuse a se amplasa indicatoare Stop, trecere de pietoni si indictoare de parcare la iesirea din incinta, indicatoare ce indica parcare in zona la nivelul solului cat si la subsol.

In zona studiata, exista urmatoarele indicatoare: stop, trecere de pietoni, obligatoriu la dreapta, drum cu prioritate, cedeaza trecerea, sens unic, interzis, obligatoriu la stanga, ocolire dreapta, fundatura, drum cu dublu sens.

Marcajele rutiere se vor executa de catre o unitate specializata in astfel de lucrari, agreata de A.N.D. Racordurile se vor realiza cu raze de 3,00 m.

3. Modul de asigurare a utilitatilor

1. Alimentarea cu apa

Se va face racordul la reseaua publica de alimentare cu apa.

2. Evacuarea apelor uzate

Se va face racordarea la racordarea la reseaua publica de canalizare.

3. Asigurarea apei tehnologice, daca este cazul

Nu este cazul.

4. Asigurarea agentului termic

Viitoarea constructie ce se va realiza pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., va avea instalate pompe de caldura, centrale termice sau sisteme de ventilatie, etc., cele deja existent sunt racordate la reseaua de termoficare a Mun. Craiova, sau au centrale proprii.

5. Asigurarea energiei electrice

Racord la reseaua publica.



INTOCMIT,
ing. Ionut Bora



GAVRILESCU CONSTANTIN
VERIFICATOR PROIECTE
A4/B2/D2 - Constructii Rutiere Drumuri
Craiova/Craiova Noua
bloc 50 B, sc. I, ap. 13
telefon: 0251-424525; 0722 55 73 89

02/14.10.2024
Semnata 24.10.2024

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerinta

proiectului

DIAGRAMA DE VERIFICARE

ce face obiectul contractului

DE INALTIMETATE SI PARCARE

1. DATE DE IDENTIFICARE

- proiect general

- proiectul de specialitate

- investitor

Amplasament judet

str.

Nr. 34

Cod postal

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE ALE PROIECTULUI SI ALE CONSTRUCTIEI

Accesul in incinta se face prin

- prima alee de 50m

- dublu sens de circulatie cu o banda de 2,50m

- in faza de proiectare

- de la o banda de circulatie de 2,50m

- amenajarea acceselor se face

- pe corodura simpla

- amenajarea la nivel la drumurile publice

- in incinta interioara se amenajaza

- la intrarea la curtea interioara se amenajaza

- la intrarea la curtea interioara se amenajaza

- la intrarea la curtea interioara se amenajaza

- la intrarea la curtea interioara se amenajaza

- la intrarea la curtea interioara se amenajaza

- la intrarea la curtea interioara se amenajaza

- la intrarea la curtea interioara se amenajaza

3. DOCUMENTE VERIFICATE:

- Plan de circulație

- Plan de amenajare

- Plan de amenajare

- Plan de amenajare

- Plan de amenajare

- Plan de amenajare

- Plan de amenajare

- Plan de amenajare

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICARII:

In urma verificarii se considera proiectul corespunzator

indrumatorului

Am primit 2 exemplare

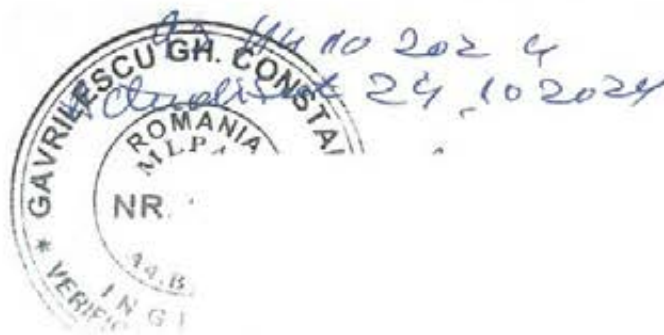
2024 primit 2 exemplare

Verificator Tehnic Atestat

Ing. Gavrilăscu Constantin



- Alleele de acces ro-ave
proprietate
- PROFIL 1 Sistem verde (scor 8m
vegetatie) cu lateralizare de 3,50 m
latime. Circulatie pe trotuar
pietonal
- PROFIL 2 Str. Călugărilor Calea
50m latime, drum pe pietoni,
sistem verde
- PROFIL 3 Str. Călugărilor Calea
din alleele de acces 50m latime
cu circulatie pietonală
- Pentru stabilirea proiectului
PUZ - Structura urbană propriu
1,2,3 ve-ave-
 - 4m B.A.16 Sistem asfalt
 - 6m B.A.234 Sonda
 - 10m proiectie strada
 - 20m solist
- Se va menaja terenul de
parcare în incinta la nivelul
terenului si la nivel
- Se va respecta regulamentul
locos de urbanism privind
dimensiunile no. de locuri de parcare
in functie de destinatia Alocuasi-
nile investitiilor pe plan. Călugărilor
- Se vor menaja indicatorii metrice
de circulatie si reglementare
circulatiei si marcare metrice



REGLEMENTAREA CIRCULATIEI PROPUSE IN ZONA

- Se va organiza si amenaja incinta proprietatii pentru a permite accesul usor si iesirea in conditii de siguranta a traficului;
- Se va asigura accesul facil al autospecialelor de interventie in caz de incendiu la orice obiectiv din incinta;
- Este obligatorie respectarea regulilor de circulatie a autovehiculelor in vederea asigurarii fluentei traficului;
- Accesul autovehiculelor in incinta se va face din Str. Fintana Popova si prin Aleea de Acces in individualitate;
- Iesirea autovehiculelor din incinta se va face in Calea Severinului;
- Dimensiuni minime ale acceselor: 3,50 m;
- Dimensiuni minime ale circulatiilor in incinta: 6,00 m;
- Accesul, iesirea, parcarile, circulatiile interioare precum si circulatiile de racord din drumul public se marcheaza pe carosabil sau se delimiteaza prin borduri;



PARCUL
NICOLAE ROMANESCU
DJ-II-a-A-07924

LOC DE JOACA

U.T.R. LC

U.T.R. IS2

U.T.R. ZM

U.T.R. TE1

LOC DE JOACA

PARCUL NICOLAE ROMANESCU

LOC DE JOACA

U.T.R. LC

U.T.R. IS2

U.T.R. ZM

U.T.R. TE1

LOC DE JOACA

STUDIUL DE CIRCULATIE scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)
 - Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
 - cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²
 - Limita Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-a-A-07924
- REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+3E
 - LC** → P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert, cu regim maxim de inaltime S+P+3E
 - ZM** → P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala, cu regim maxim de inaltime P+3E
 - IS2** → P.O.T. MAX. = 50,00 %
C.U.T. MAX. = 2,00
Rh_{MAX} - P+3 - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare
 - Retrageri fata de limitele laterale si posterioare (suprafata edificabila) - contur subsol
 - Loc de joaca
- FOND CONSTRUIT**
- Constructii propuse cu regim de inaltime de P+3 - Propunere cu rol informativ
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Intersectie intre strazi
- FOND VEGETAL**
- Spatii verzi aferente circulatiei carosabile
- ZONE ISTORICE PROTEJATE**
- Limia zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice
- ZONE DE PROTECTIE**
- Zona de protectie aferenta LEA (100m (37,00 m))

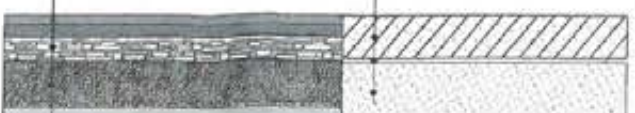


NOTA 1: PROPUNEREA DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR, SPATIILE VERZI SI CIRCULATIILE IN INCINTA SUNT INFORMATIVE

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
BENEFICIAR: S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL			
PROIECTANT GENERAL: S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI 1481463 / 07/04/2004 TEL: 0742384618 07431674			
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:1000
REF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		
PROIECTAT	ing. Ionut BORA		
DESENAT	ing. Ionut BORA		
DATA: 2024			TITLU PLANSA: STUDIUL DE CIRCULATIE
			PLANSA NR: U05

DETALIU STRUCTURA CIRCULATIE RUTIERA / CIRCULATIE INCINTA

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 4 cm - BA16 | 18 cm - BCR4 |
| 5 cm - BAD20 | - folie polietilena |
| 10 cm - PIATRA SPARTA | 2 cm - NISIP |
| 20 cm - BALAST | 25 cm - BALAST |



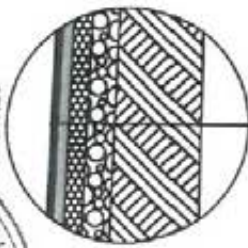
INDICATOARE DE CIRCULATIE

- STOP
- TRECERE DE PIETONI
- OBLIGATORIU LA DREAPTA
- DRUM CU PRIORITATE
- CEDEAZA TRECEREA
- SENS UNIC
- PARCARE
- PARCARE SUBTERANA
- INTERZIS
- OBLIGATORIU LA STANGA
- OCOLIRE DREAPTA
- FUNDATURA
- DRUM CU DUBLU SENS

PROFIL 1



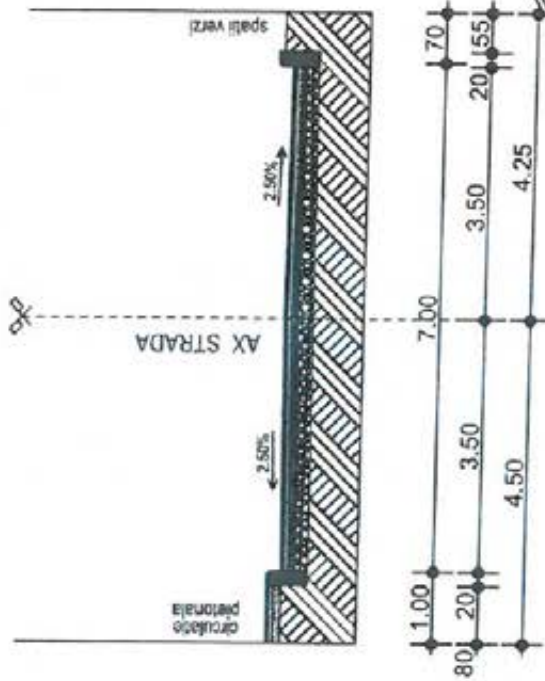
Detaliile sistem rutier strada
scara 1:20



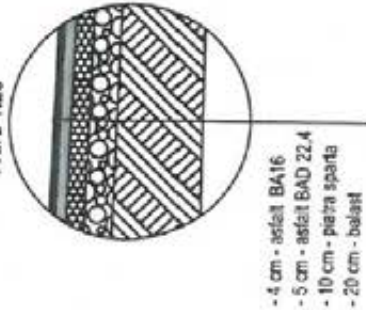
- 4 cm - asfalt BA16
- 5 cm - asfalt BAD 22,4
- 10 cm - piatra sparta
- 20 cm - balast

VERIFICATOR	NUME			CERINTA	REFERAT - Nr./DATA	BENEFICIAR S.C. NACIOL SRL, prin NAZD FLORIN Sediul: Str. Hristi Apostol nr. 18 Buz. Codul UI 061 S.C. CAMELOD SRL, prin STAN CAMELIA-CRISTINA Sediul: Str. Str. Ion Popescu nr. 18, Nr. 1, 2, 3 Buz. Codul UI 061 R.S.C. RENTFORMALL S.R.L., prin IONESCU NEGRUSIOI GABRIEL Sediul: Calea Bucuresti nr. 12, Nr. 175B, Etaj Parter, Buz. Codul UI 061	PROJECT NR: 85/2022
EXPERT	NUME			CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA		FAZA: P.U.Z.,
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	SCARA:		TITLU PROIECT:		PLANSA NR: U.88A
PROIECT	ing. Ionut BORA		1:100 1:20		ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSTRUCIA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUCRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S-AP-3E SI PARCARELA SUBSOL Adresa: Str. Petru Poni, Nr. 30A, Municipiul Cluj Napoca		
PROIECTAT	ing. Ionut BCRA				TITLU PLANSA:		
RESENAT	ing. Ionut BCRA			2024		PROFIL TRANSVERSAL - PROFIL 1	

STRADA DE CATEGORIA A III-A - COLECTOARE
- STR. FANTANA POPOVA -
PROFIL 2



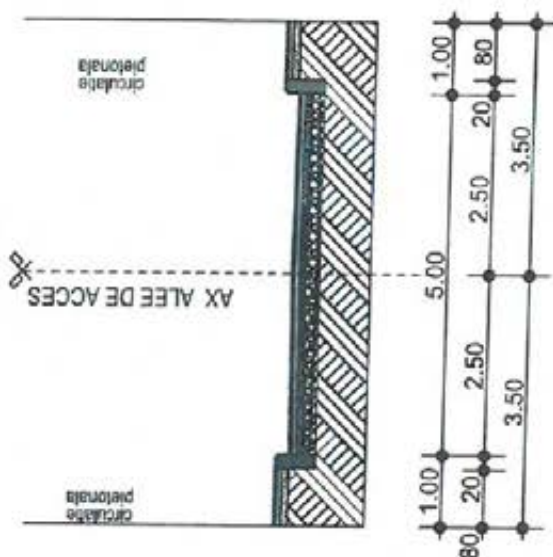
Detaliu sistem ruber strada
scara 1:20



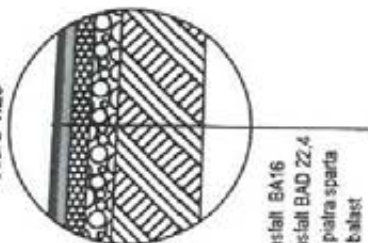
VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
RAY Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL (CE 161642) / 16/04/2002		
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	BENEFICIAR: S.C. INACIUM S.R.L. prin MACU FLORIN S.C. CAMBOSID S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTORALL S.R.L. prin IONESCULESCU DANIEL
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	SCALA: 1:100 1:20	PROIECT NR: 86/2022
PROIECTAT	ing. Ionut BORA	DATA: 2024	FAZA: P.U.Z.
DESENAT	ing. Ionut BORA		PLANSĂ NR: UMB
			PROFIL TRANSVERSAL - PROFIL 2

STRADA DE CATEGORIA A IV-A - DE ACCES
- ALEE DE ACCES IN INDIVIZIUNE -

PROFIL 3



Detaliu sistem rutier strada
scara 1:20



VERIFICATOR	NUME		CERINTA	REFERAT - Nr. DATA			
EXPERT	NUME		CERINTA	EXPERTIZA - Nr. DATA			
 RAY CONSULTING CONSULTING CALITATE ELABORATORI	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL TEL. 075031515, 075031516 CEP 14011401, ANSAOZIMEZ			BENEFICIAR: S.C. MACFOR S.R.L. prin MAZU FLORIN Realizat de: Irinel Apoloni, Nr. 16, Buz. Cluj-Napoca, Jud. Cluj S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA Realizat de: Dr. Irinel Apoloni, Nr. 16, Buz. Cluj-Napoca, Jud. Cluj SI S.C. REMFORSAL S.R.L. prin ANDRESCU NICOLAE DANIEL Realizat de: Irinel Apoloni, Nr. 16, Buz. Cluj-Napoca, Jud. Cluj		PROJECT NR: 86/2022	
		NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSTRUCAREA URMARESCA IN VEZICAREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 5+4+3+2 SI PARCARI LA SUBSOL Adresa: Str. Fratria Pogoria Nr. 20/A, Muz. Cluj-Napoca, Jud. Cluj		
				1:100 1:20	FAZA: P.U.Z.,		
		ing. Ionut BORA		DATA:	TITLU PLANASA: 2024		
PRESENAT	ing. Ionut BORA				PLANASA NR. U.M.C		
PROFIL TRANSVERSAL - PROFIL 3							



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

DECIZIE DE ÎNCADRARE
6099/23.12.2024

Ca urmare a notificării adresate de **SC NACFLOR SRL prin NACU FLORIN**, înregistrată la APM Dolj cu nr. 6099/05.11.2024 și a completărilor ulterioare înregistrate la APM Dolj cu nr. 13234/26.11.2024, 6549/02.12.2024, privind depunerea primei versiuni a planului, în baza:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- HG. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

- în urma a depunerii Avizului de oportunitate nr. 05 din 28.03.2023;

- în urma a depunerii Avizului nr. 83/U/18.07.2024 – Ministerul Culturii;

- în urma a depunerii Avizului Favorabil nr. 32960/831/15.04.2024 – Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” SA;

- în urma depunerii punctului de vedere a Primariei Municipiului Craiova;

- în urma analizării documentelor transmise, în cadrul Ședinței Comitetului Special Constituit din data de 04.12.2024;

- în urma informării și consultării publicului în conformitate cu HG. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, respectiv prin anunțuri repetate în mass-media, postarea planului pe site-ul APM Dolj <http://apmdj.anpm.ro>,

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ decide:

Planul „Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcare la subsol”, propus a fi amplasat în Municipiul Craiova, Str. Fântana Popova, nr.30A, județul Dolj - titular **SC NACFLOR SRL prin NACU FLORIN** nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

- în conformitate cu prevederile H.G. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, planul se încadrează la art.5 alin. (3) pct. a.

- planul nu intră sub incidența art. 28 al OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 49/2011, neexistând un impact semnificativ asupra unei arii naturale protejate de interes comunitar;

Scopul P.U.Z. – ului este:

- schimbarea zonei din zona institutii si servicii de interes public in 3 subzone :

- ✓ zona institutii si servicii de interes public;

- ✓ zona de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E;



✓ zona mixta-locuinte colective, servicii si comerț cu regim de înălțime P+3E;
 ➤ modificarea indicilor și indicatorilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT și CUT și regim maxim de înălțime propus = S+P+2-3E;

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 244/21.02.2022, terenul care a generat PUZ are o suprafață de 4702,00 mp din acte și 4676,00 mp din măsurători, și se află în zonă instituții și servicii de interes public, zona protejată cu valoare istorico-arhitecturală.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 2,01 Ha (20.108,90 m²) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord - zona de locuinte cu regim mic de înălțime P - P+2;
- la Sud - zona instituții și servicii de interes public cu regim de înălțime P+6;
- la Est - Parcul Nicolae Romanescu - Cod DJ-II-a-A-07924 - monument istoric;
- la Vest - zona instituții și servicii de interes public;

Terenul care a generat PUZ are o suprafață de 4.676,00 m² există fond construit, 4 corpuri de clădiri cu regim de înălțime P, și o platformă betonată, ce totalizează o suprafață de aproximativ 1.252,64 m².

Construcțiile existente cu regim de înălțime P se află în stare de degradare, nefuncționale au avut următoarele funcțiuni: corp C1 - P - magazie - sală de sport - S c = 169 mp, Corp C2 - P - magazie metalică - S c = 63 mp, Corp C3 - P - cabinet medical - S c = 146 mp și Corp C4 - P - club + bufet - S c = 375 mp. Aceste patru corpuri existente pe teren se vor desființa și se va construi un ansamblu de locuinte colective cu un regim maxim admis de S+P+3E.

Investiția ce a generat P.U.Z. propune construirea unui ansamblu de locuinte colective cu un regim maxim admis de S+P+3E (2 blocuri P+3 și un bloc P+2), amenajare și modernizare circulații carosabile, amenajare alei de acces.

Parcărilor se vor amenaja în incinta spațiului generat la nivelul solului cât și la subsol. Se va respecta Regulamentul local de urbanism privind dimensionarea numărului de parcări în funcție de destinația și dimensiunile investiției;

Tabel Bilanț teritorial – zonă luată în studiu

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOC. P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona institutii si servicii de interes public	14.667,54	72,94	4.871,78	24,80
Zona locuinte colective cu regim de înălțime S+P+2-3E	0,00	0,00	4.471,95	29,81
Zona mixta - locuinte colective, servicii si comerț cu regim de înălțime P+3E	0,00	0,00	3.605,85	17,33
Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare	693,51	3,45	527,95	2,62
Circulatie si zone aferente	4.747,85	23,61	8.631,37	25,40
Circulatii carosabile - din care:	3.263,56	16,23	4.374,63	16,89
- circulatii carosabile - din domeniul public			3.380,03	
- circulatii carosabile - din domeniul privat			994,60	
Circulatii pietonale - din care:	396,74	1,98	1.226,59	3,52
- circulatii pietonale - din domeniul public			708,40	
- circulatii pietonale - din domeniul privat			518,19	
Teren neamenajat aferent circulatiei carosabile	413,76	2,05	0,00	0,00
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	671,79	3,34	1.030,15	5,08
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	20.108,90 m²	100 %	20.108,90 m²	

Adresa: Str. Petru Rareș, nr. 1, Craiova, cod 200349

Tel.: 0351.428.038

e-mail: office@apmdj.anpm.ro

website: http://apmdj.anpm.ro

- INDICI URBANISTICI		P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-3E			
LC	35.00%	1,40	
Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+3E			
ZM	35.00%	2,20	
Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+3E			
IS2	50.00%	2,00	
Zona aferenta lucrarilor tehnico - edilitare		- nereglementat	

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

CONDITIE: Spațiile pentru stocare deseuri menajere vor fi dimensionate în corelare cu destinația spațiilor și a nr. de locuinte.

Modul de asigurare a utilităților:

- alimentarea cu apă menajeră se va face din rețeaua existentă în zonă pe Str. Fintana Popova în partea de Sud și Est.;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face din rețeaua existentă în zonă pe Str. Fintana Popova în partea de Sud și Est;
- alimentarea cu energie electrică - se va face din rețeaua existentă în zonă pe Str. Fintana Popova în partea de Sud și Est. De asemenea, zona studiată este traversată în partea de Sud de rețea electrică LEA 110 Kv (zona de protecție de 37,00 stanga-dreapta). În zona studiată, în partea de Sud, în zona scuarului, se afla un post de transformare.
- alimentarea cu gaze naturale - se va face din rețeaua existentă în zonă pe Str. Fintana Popova în partea de Sud și Est;
- deșeurile menajere - se vor respecta prevederile OMS 119/2014, se vor amenaja în incintă, platforme pentru deșeurile care vor fi prevăzute cu rigole și racord pentru alimentare și evacuare apă; vor fi stocate în pubele etanșe, colectate selectiv și evacuate periodic prin intermediul serviciilor de salubritate autorizate din punct de vedere al protecției mediului;
- zonele verzi se vor realiza ca aliniamente stradale; pentru construcțiile de locuinte vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor; Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- parcarile se vor realiza la subsol cât și la nivelul solului; În cazul zonei de locuinte colective, a zonei de institutii și servicii de interes public cât și a zonei mixte de locuinte colective și servicii, comert se vor realiza parcajele cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare privind asigurarea numărului minim de parcaje;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Din plan rezultă că pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt identificate probleme de mediu.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor) - nu are relevanță pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: - Redusă



b) *natura cumulativă a efectelor*: - nu este cazul deoarece în zonă nu se află proiecte în faza de realizare sau implementare

c) *natura transfrontieră a efectelor*: - nu este cazul deoarece nu intră sub incidența unui context transfrontier;

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*: - în zona studiată prin plan este propusă funcțiune care nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurător

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*: nu este cazul, ținând cont de suprafața analizată prin plan;

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural* - nu este cazul, deoarece în zona analizată nu sunt identificate caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului* - nu este cazul deoarece prin plan nu se depășesc standardele sau valorile limită de calitate a mediului;

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv – zonificarea va fi conform datelor prezentate în Tabelul Bilanț teritorial din prezenta decizie.*

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;*

- planul nu intră sub incidența art. 28 al OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 49/2011

➤ în urma anunțurilor publice privind depunerea primei versiuni a planului *Cuvântul Libertății* în data de 05.11.2024 respectiv 08.11.2024), postarea pe site-ul APM Dolj <http://apmdj.anpm.ro> a planului în data de 07.11.2024, precum și a anunțului referitor la luarea deciziei etapei de încadrare postat de APM Dolj pe site în data de 10.12.2024 și publicat de către titular în *Cuvântul Libertății* în data de 09.12.2024 nu s-au înregistrat la APM Dolj observații/proponeri din partea publicului.

Decizia etapei de încadrare se emite cu următoarele condiții:

- se va respecta procentul de ocupare al terenului, conform Regulamentului de urbanism,
- pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel;
- după finalizarea lucrărilor de construcție, eventualele zone ocupate temporar de proiect se vor curăți, vor fi nivelate și vor fi amenajate spații verzi;
- se interzice evacuarea apelor uzate neepurate, în apele de suprafață, subterane, sau terenurile adiacente
- se vor respecta prevederile art. 71. alin. (1) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare - 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. Respectarea Legii Nr. 24/2007 *** Republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- se vor respecta prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- se vor respecta prevederile Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- se vor respecta SR 10009/2017 privind Limitele admisibile ale nivelului de zgomot;
- se vor realiza lucrări pentru preluarea apei pluviale;



- Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării.
 - Viitoarele proiecte vor parcurge procedura conform Legii nr. 292/2018 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.
 - Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului.
 - Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului.
- Prezenta este valabilă însoțită de Anexa nr. 1 – Propunere de ilustrare urbanistică, vizată spre neschimbare de către APM Dolj.
- Decizia poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

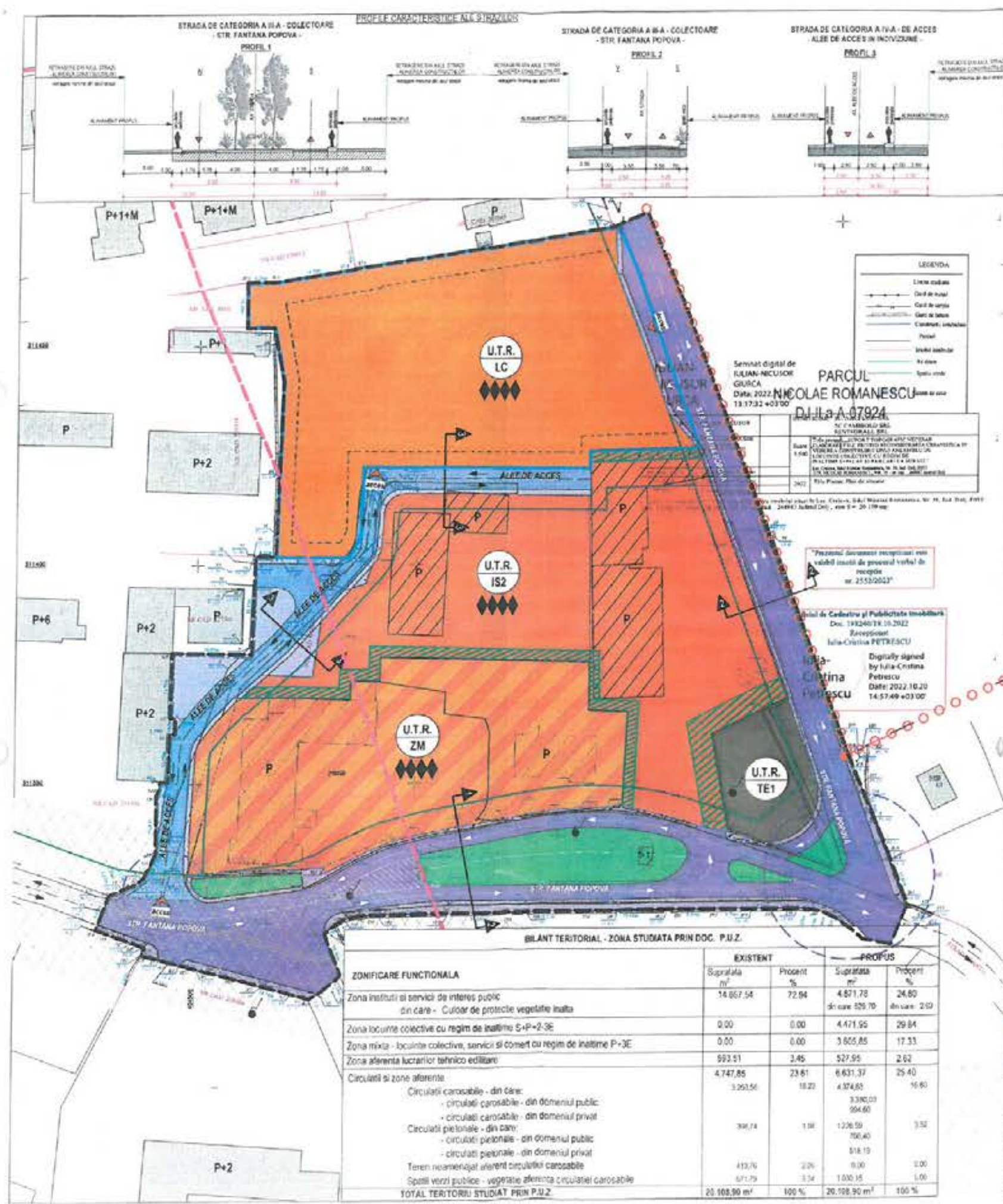
Director Executiv

Dr. Ing. Monica Daniela MATEESCU



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Danuzia Mazilu	Șef Serviciu A.A.A.	23.12.2024	
Întocmit: Mihaela Ilie	Consilier A.A.A.	23.12.2024	

Muză nr. 1 Va D.EI nr.
6099/23.12.2024



REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fantana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)
 - Teren ce a general documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
 - cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²
 - Limita Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-a-A-07924
- REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E
 - LC** → P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+2-3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert, cu regim maxim de inaltime P+3E
 - ZM** → P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona instituti si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de inaltime P+3E
 - IS2** → P.O.T. MAX. = 50,00 %
C.U.T. MAX. C = 2,00
Rh_{MAX} - P+3 - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare
 - Retrageri fata de limitele laterale si posterioare (suprafata edificabila)
- FOND CONSTRUIT**
- Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile - domeniu public
 - Circulatii carosabile - domeniu privat
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii pietonale - domeniu privat
 - Intersectie intre strazi
- FOND VEGETAL**
- Spatii verzi aferente circulatiei carosabile
- ZONE ISTORICE PROTEJATE**
- Limia zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice
- ZONE DE PROTECTIE**
- Zona de protectie aferenta LEA 110Kv (37,00 m)
 - Culcar de protectie vegetatie inalta



BLANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOC. P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROFUS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona instituti si servicii de interes public din care - Culcar de protectie vegetatie inalta	14.667,54	72,94	4.671,78	24,60
Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-3E	0,00	0,00	4.471,95	29,84
Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim de inaltime P+3E	0,00	0,00	3.605,85	17,33
Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare	693,51	3,45	527,95	2,62
Circulatii si zone aferente	4.747,85	23,61	6.631,37	33,40
Circulatii carosabile - din care:	3.293,56	18,22	4.374,63	16,60
- circulatii carosabile - din domeniul public			3.390,03	
- circulatii carosabile - din domeniul privat			984,60	
Circulatii pietonale - din care:	394,74	1,98	1.256,59	3,52
- circulatii pietonale - din domeniul public			750,40	
- circulatii pietonale - din domeniul privat			516,19	
Teren neamenajat aferent circulatiei carosabile	413,76	2,06	0,00	0,00
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	67,79	0,34	1.000,15	1,00
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	20.108,90 m²	100 %	20.108,90 m²	100 %

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
RAY Consulting S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI 14801022 - J16/347/2002			
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	SCARA:	BENEFICIAR: S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin	1:1000	PROIECT NR.: 86/2022
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin	DATA: 2022	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
			TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
			FAZA: P.U.Z.
			PLANSA NR.: U03

Nr. 32960/831/15.04.2024

Către

NACFLOR S.R.L.,

Str. Sfinții Apostoli, nr. 58, mun. Craiova, Jud. Dolj,

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș cu nr. 31260/09.04.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+2E-6E și parcuri la subsol, în mun. Craiova, str. Fântâna Popova, nr. 30A, CF UAT Craiova nr. 244987, nr. cad. 244987, jud. Dolj,

vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

Condiții tehnice:

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze DN 300 Racord alimentare gaz SRM Craiova Sud, respectiv SRM Craiova Sud și diferite obiective:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de limita zonelor.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr.611/29.08.2003, prin întocmirea de documentații tehnice care să cuprindă: cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism în copie, copia documentului reprezentând plata taxei de avizare, plan de situație 1:500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente, planuri de încadrare în zonă la scara 1:25.000 respectiv 1:5.000. Planurile se vor viza de către Exploatarea Teritorială Craiova - Sector Craiova, str. Arh. Ioan Mincu, nr. 35, tel. 0251-419 886, iar documentația va fi analizată și avizată de SNTGN "TRANSGAZ" SA Mediaș.

Condiții generale:

- În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.
- Prezentul aviz (emis în baza Certificatului de Urbanism Nr. 244 din 21.02.2022, eliberat de Primăria Municipiului Craiova, jud. Dolj) este valabil 12 luni de la data emiterii.

DIRECTOR GENERAL

STERIAN ION



55

56



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ DOLJ
str. Mihai Viteazul nr. 14, 200147 – Craiova
tel : 0251-422088; fax: 0251-524257
e-mail : djcdolj@gmail.com
web site : <http://djcdj.cultura.ro>

Nr. 953* din 22.07.2024

Către

S.C. NACFLOR S.R.L.
Reprezentată prin Nacu Florin



proiectant general:
S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
Str. Cămpia Islaz nr. 32B
Craiova, jud. Dolj
Tel. 0765 338 615
Tel. 0767 812 784
șef de proiect
master urb. Ana-Maria Constantin

AVIZ nr. 83/U/18.07.2024

Referitor la documentația elaborată în scopul: elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcuri la subsol.

Obiectivul avizului: protejarea patrimoniului arheologic, urbanistic și arhitectural din județul Dolj.

Regim de protecție: imobil situat în zona

Titlul documentației tehnice: Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcuri la subsol.

Adresa terenului care a generat PUZ - ul: strada Fântâna Popova nr. 30A, Craiova, jud. Dolj.

Faza de elaborare: documentație pt avizul Direcției Județene pentru Cultură Dolj; faza PUZ; pr. nr. 86/2022, data elaborării: 2024.

Proiectant general: S.C. RAY CONSULTING S.R.L.

Beneficiar: SC NACFLOR SRL prin Nacu Florin, SC CAMIBOLD SRL prin Stan Camelia-Cristina, SC RENTFORALL SRL prin Ionescu Nicușor Daniel.

Documentația depusă împreună cu cererea înregistrată sub nr. 953/01.07.2024 cuprinde: certificatul de urbanism nr. 244/21.02.2022 (copie), emis de Primăria Municipiului Craiova sub nr. 24561/21.02.2022 cu valabilitatea prelungită până la data de 21.02.2025; avizul de oportunitate nr. 5/28.03.2023 emis de Primăria Municipiului Craiova, copii ale actelor care atestă drepturi reale asupra terenului situat la adresa str. Popova nr. 30A din Craiova, planul de încadrare și delimitare (copie), memoriul general întocmit de șef de proiect master urb. Ana-Maria Constantin, regulament local de urbanism aferent P.U.Z., planșele desenate: plan încadrare în teritoriu, plan încadrare pe suport topografic, plan situația existentă sc. 1:1000, plan reglementări urbanistice și zonificare funcțională sc. 1:1000, plan echipare edilitară sc. 1:1000, plan proprietatea asupra terenurilor sc. 1:1000, plan propunere ilustrare urbanistică sc. 1:1000.

Reglementări urbanistice propuse. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor: reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT și CUT, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii auto și pietonale și a parcurilor, reguli cu privire la echiparea edilitară, reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejmuirilor; zonare funcțională; prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale: zona locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E și parcuri la subsol – Rh. maxim = 17,00 metri, POT maxim admis = 35%, CUT maxim admis = 1,40, zonă mixtă locuințe colective, servicii și comerț cu regim maxim de înălțime P+3E – Rh. maxim = 17,00 metri, POT maxim admis = 35%, CUT maxim admis = 1,40, zonă instituții și servicii publice cu regim maxim de înălțime P+3E – Rh. maxim = 17,00 metri, POT maxim admis = 50%, CUT maxim admis = 2,00, zona aferentă lucrărilor tehnico-edilitare cu POT, CUT și Rh. maxim nereglementat.

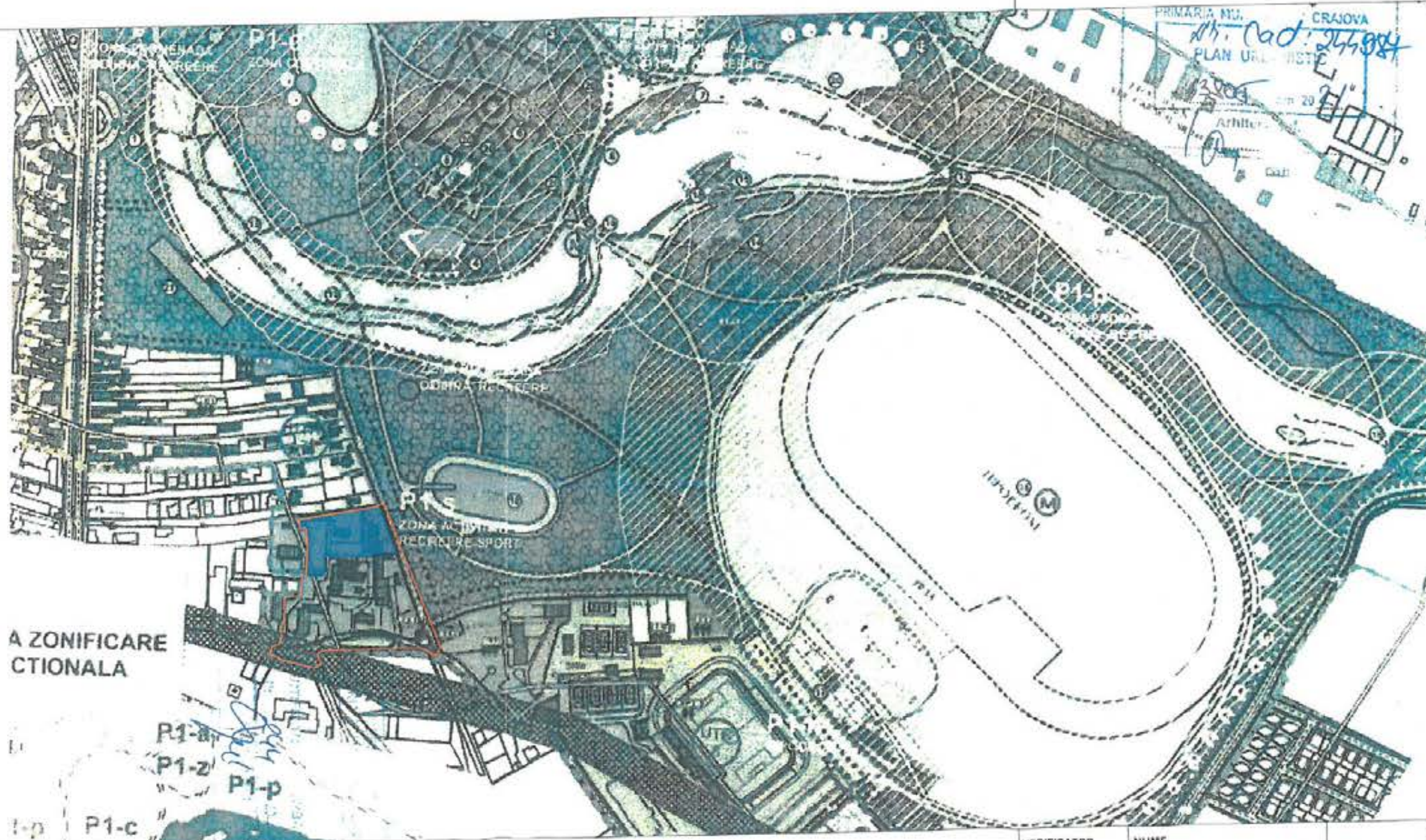
Ca urmare a analizării documentației tehnice de către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 11, în ședința din 18 iulie 2024, pe temeiul legal al prevederilor Legii 422/2001, republicată, art. 34 se acordă **AVIZ FAVORABIL** pentru elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcuri la subsol.

redactat,

rende

INCADRARE IN TERITORIU
CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 77/2014
scara 1:5000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEA CONSTRUIRII UNUI
 ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
 CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL
 Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



**A ZONIFICARE
 CTIONALA**



LEGENDA:

LIMITE

— Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)

— Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN,
 S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si
 S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA	
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA	
 Ray Consulting CALITATE ELABORATORI	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:	PROIECT NR:
			S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN	
			S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA	66/2022
			S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL	
SEF PROIECT	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
	master urb. Ana-Maria Constantin		1:5000	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin			IN VEDEA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
DESNAT	master urb. Ana-Maria Constantin			CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL
			DATA:	TITLU PLANSA:
			2022	INCADRARE IN TERITORIU
				CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 77/202014
				PLANSA NR:
				U.01

INCADRARE PE SUPT AEROFOTOGRAFIC

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

LIMITE

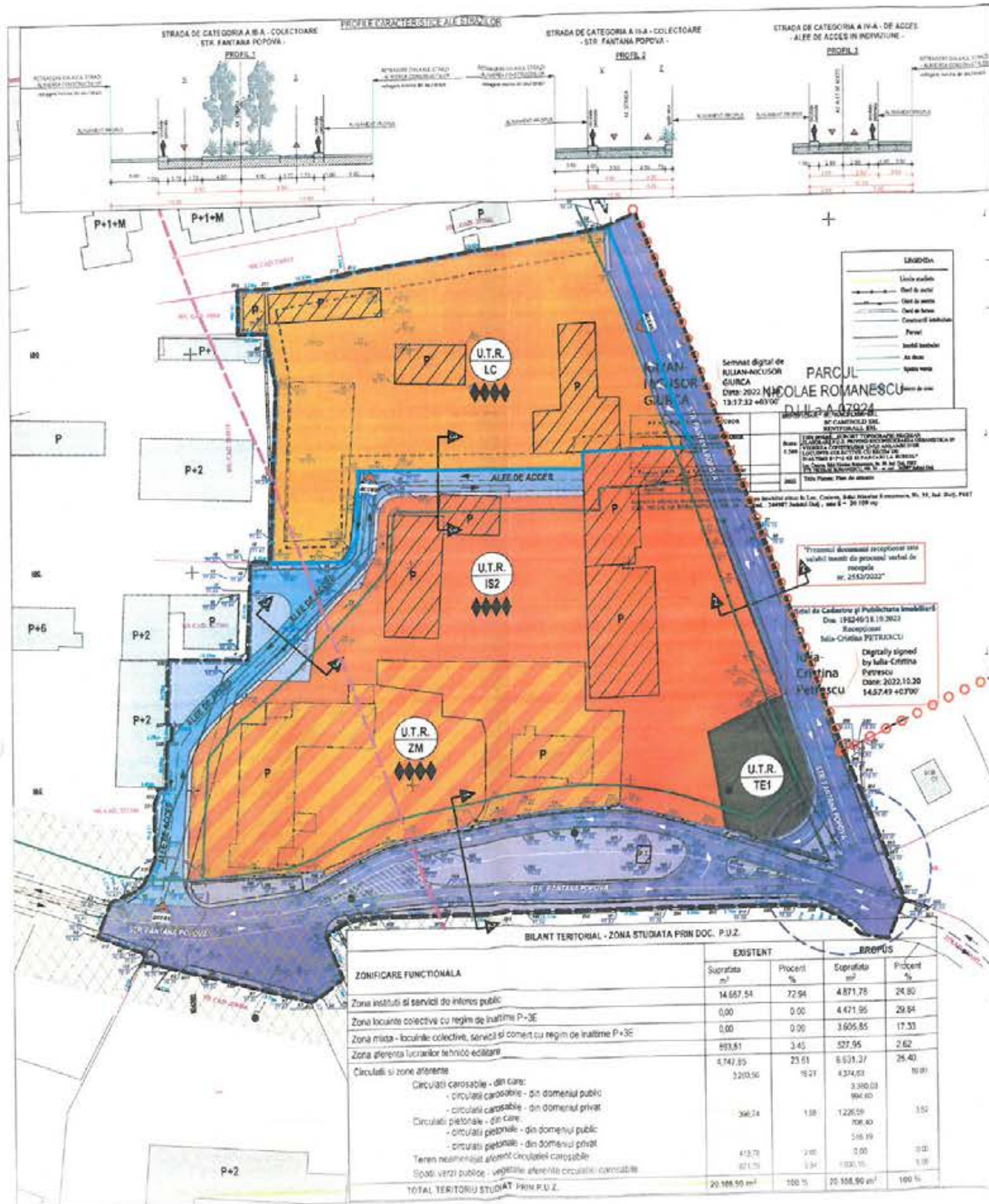
--- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)

— Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN,
S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si
S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14591403, J4591403/2002		BENEFICIAR: S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL (Sediu: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj)	PROIECT NR: 88/2022
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	SCARA:
REF. PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		DATA:
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		2022
TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj			FAZA: P.U.Z.
TITLU PLANSA: INCADRARE PE SUPT AEROFOTOGRAFIC			PLANSA NR: U01a



REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fantana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

LIMITE

Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)

Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²

Limita Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-a-A-07924

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3E

LC → P.O.T. MAX. ADMIS = 35.00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1.40
Rh_{MAX. ADMIS} = S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m

Zona mixta - locuinte colective, servicii si comerț, cu regim maxim de inaltime P+3E

ZM → P.O.T. MAX. ADMIS = 35.00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1.40
Rh_{MAX. ADMIS} = S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m

Zona instituti si servicii de interes public, zona protejata bucatarie istorico-architecturala, cu regim maxim de inaltime P+3E

IS2 → P.O.T. MAX. = 50.00 %
C.U.T. MAX. C = 2.00
Rh_{MAX} - P+3 - Rh_{MAX} = 17,00 m

Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare (suprafata edificabila)

FOND CONSTRUIT

Construcții existente in zona studiata prin P.U.Z.

Construcții existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.

CIRCULATII

Circulatii carosabile - domeniu public

Circulatii carosabile - domeniu privat

Circulatii pietonale si spatii verzi - vegetatie de aliniament aferente circulatiei - domeniu public

Circulatii pietonale - domeniu privat

Intersectie intre strazi

ZONE ISTORICE PROTEJATE

Limia zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice

ZONE DE PROTECTIE

Zona de protectie aferenta LEA 110Kv (37,00 m)



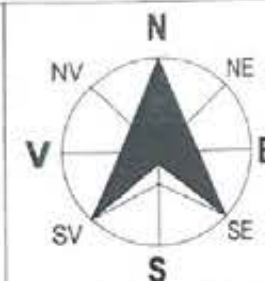
VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL 08 1459 1011 - 1459 1012			
BENEFICIAR:	S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL Adresa: Str. Fantana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj		
PROIECT NR:	66/2022		
SEF PROIECT	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:1000
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		
DATA:	2022		
TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL Adresa: Str. Fantana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj		
FAZA:	P.U.Z.		
TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA		
PLANSĂ NR:	U01		



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SITUATIE EXISTENTA

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
 CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
 CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL
 Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

LIMITE

- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)
- Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²
- Limita Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-A-07924

FOND CONSTRUIT

- Construcții existente in zona studiata prin P.U.Z.
- Construcții existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.

CIRCULATII

- Intersecție între străzi

ZONE ISTORICE PROTEJATE

- Limita zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice

ZONE DE PROTECTIE

- Zona de protectie aferenta LEA 110Kv (37,00 m)

REGIM JURIDIC

DOMENIU PUBLIC

- Terenuri din domeniul public al Municipiului Craiova

PROPRIETATE PRIVATA

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public - S = 318,50 m² - 95,78 ml



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
PROIECTANT GENERAL S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj			
BENEFICIAR:		PROIECT NR:	
S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN		86/2022	
S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA			
S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL			
TITLU PROIECT:		FAZA:	
ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA		P.U.Z.	
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE			
CU REGIM DE INALTIME S+P+3E SI PARCARI LA SUBSOL			
TITLU PLANSĂ:		PLANSĂ NR:	
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		U.05	
SITUATIE EXISTENTA			

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„OLTENIA” AL JUDEȚULUI DOLJ



NESECRET
Nr. 19858
din 08.04.2024
Exemplar nr. 1/2

Către,

S.C. NACFLOR S.R.L.

Domnului administrator Nacu Florin

Stimate domnule administrator,

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Oltenia” al Județului Dolj, cu nr. 19858 din 13.03.2024, prin care solicitați acordul inspectoratului pentru elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pentru investiția „Elaborare P.U.Z. privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2 – 6E și parcări la subsol”, cu amplasamentul în județul Dolj, municipiul Craiova, str. Fântâna Popova, nr. 30A, vă comunicăm că în urma verificării documentației depuse pentru elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pentru investiția la care faceți referire, verificare ce privește aspectele care intră în competențele de soluționare ale inspectoratului județean pentru situații de urgență, avizăm favorabil documentația depusă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

VLĂDU

09.06.2024



IP/VIC

NESECRET

1 / 1

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

Adresa BCPI: Localitate: Craiova, Str. Nicolaescu Plopsor nr.4, cod postal 200733, Tel.0251414286 Fax.
0251418018

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 1857 / 2022

Către Giurca Iulian-Nicusor, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI DOLJ cu nr. 138383 din data 25/07/2022, se emite avizul de începere a lucrării Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-6E și parcare la subsol;

1. **Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:**

*) Obiectivul lucrării: Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-6E și parcare la subsol; adresa imobil: mun. Craiova, B-dul Nicolae Romanescu, Nr. 39, fost Str. Nicolae Romanescu, nr.35.

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 2,01 ha;
- termenul de execuție: 27.08.2022

2. **Documentare:** Documentația topografică se va întocmi în conformitate cu Ordinul 700/2014. Se va consulta baza de date a OCPI Dolj privind documentațiile cadastrale recepționate pentru imobilele situate în zona pentru care sunt întocmite planurile topografice.

3. **Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor:** Lucrările vor consta din măsuratori pentru realizarea rețelilor geodezice de îndesire și ridicare, în sistem național de proiecție Stereografic 1970, ridicarea detaliilor topografice, culegerea atributelor, verificări și validări ale datelor existente. Datele de teren precum și informațiile obținute după prelucrare, vor fi structurate și preluate pe suport analogic și digital, în formate standardizate.

4. **Recepția lucrării:** Se vor avea în vedere și respecta prevederile Ordinului 700/2014, Art.264-documentația pentru recepția suportului topografic al PUZ, va cuprinde:

a) borderoul; b) dovada achitării tarifelor legale; c) cererea de recepție; d) copia avizului de începere a lucrării; e) certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției; f) inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz-ului, în format digital; g) calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz; h) memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha); i) planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scară 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale; j) planul de încadrare în zonă, la o scară convenabilă, pe care se va evidenția limita puz față de limita intravilanului existent, în cazul puz-urilor executate în extravilan

Inspector
ADRIAN GRADINARU

Adrian Semnat digital
Gradinaru de Adrian
Gradinaru

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2552 / 2022

Întocmit astăzi, 20/10/2022, privind cererea 198240 din 18/10/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: NACFLOR SRL
2. Executant: Giurca Iulian-Nicutor
3. Denumirea lucrărilor recepționate: RECEPȚIA SUPORTULUI TOPOGRAFIC
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
URBANISM NR.	21.02.2022	act administrativ	PRIMARIA CRAIOVA
AVIZ NR.1857	03.08.2022	act administrativ	OCPI
CAIET DE	02.05.2022	înscris sub semnatura privata	RAY CONSULTING
PLAN SITUATIE	02.05.2022	înscris sub semnatura privata	RAY CONSULTING
DIGITAL	18.10.2022	înscris sub semnatura privata	Giurca Iulian-Nicutor
PAD	18.10.2022	înscris sub semnatura privata	Giurca Iulian-Nicutor
DOCUMENTATII	18.10.2022	înscris sub semnatura privata	GIURCA IULIAN NICUSOR

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2552 au fost recepționate 1 propuneri:

- * conform cererii de recepție și a datelor din memoriul tehnic se solicita recepția suportului topografic în scopul " ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL", în zona imobilului din Mun. Craiova, Bdul. Nicolae Romanescu, nr.39 , fost Str. Nicolae Romanescu, nr.35, jud. Dolj.
- *documentația anexată la solicitarea recepției planului topografic este întocmită în conformitate cu prevederile art. 264 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul ANCP 700/2014, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde următoarele piese: borderoul, dovada achitării tarifelor legale, cererea de recepție, copia avizului de începere a lucrării, certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției, inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz- ului, în format digital, calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz, memoriul tehnic, planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:500 , date digitale pentru zona supusă investiției;
- în vederea recepției tehnice a planului topografic a fost analizat conținutul topografic al acestuia, metodele și mijloacele de măsurare, încadrarea în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, a fost verificată suprafața rezultată din măsuratori și au rezultat următoarele:
 - conform memoriu tehnic măsurătorile topografice au fost efectuate cu tehnologie GNSS (GPS), planul topografic este întocmit în sistem de proiecție Stereografic 1970, pentru determinarea cotelor a fost folosit un sistem de referință Local, mijloacele de măsurare folosite asigură efectuarea măsurătorilor în preciziile stabilite de regulamentele în vigoare, pe baza coordonatelor obținute s-a determinat suprafața delimitată prin PUZ;
 - în planul topografic sunt evidențiate limitele PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ și vecinătatea acestuia, cărora le-au fost acordate numere cadastrale, a fost verificată încadrarea în baza de date cadastrale;
 - suprafața delimitată prin PUZ este de 20109 mp;
 - PUZ - ul este generat de imobilul cu suprafața rezultată din măsuratori de 4676mp, cu numărul cadastral 244987 înscris în cartea funciară 244987 UAT Craiova;
 - imobile cuprinse în interiorul PUZ - ului pentru care există atribuite numere cadastrale la momentul întocmirii PUZ - ului: 244986; 221184; 218199; 7524/6/1 UAT Craiova.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221184	Avertizare	Recepția 1801054: Imobilul TR-1174-1 se suprapune cu terenul 221184 din stratul permanent!
244987	Avertizare	Recepția 1801054: Imobilul TR-1174-1 se suprapune cu terenul 244987 din stratul permanent!
224818	Avertizare	Recepția 1801054: Imobilul TR-1174-1 se suprapune cu terenul 224818 din stratul permanent!
244986	Avertizare	Recepția 1801054: Imobilul TR-1174-1 se suprapune cu terenul 244986 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
251394	Avertizare	Receptia 1801054: Imobilul TR-1174-1 se suprapune cu terenul 251394 din stratul permanent!
218199	Avertizare	Receptia 1801054: Imobilul TR-1174-1 se suprapune cu terenul 218199 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1801054: Imobilul TR-1174-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
IULIA-CRISTINA PETRESCU

Iulia-Cristina
Petrescu

Digitally signed by
Iulia-Cristina Petrescu
Date: 2022.10.20
14:56:35 +03'00'

PLAN DE SITUATIE
SUPPORT TOPOGRAFIC NECESAR ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-GE SI PARCARI LA SUBSOL
Loc. Craiova, Bdul Nicolae Romanescu, Nr. 39, Jud. Dolj, POST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35 Jud. Dolj - intravilan - Nr cad. 244987
SCARA 1:500
Sistem de proiectie "Stere 1970"
Sistem de referinta "Cote locale"

**IULIAN-
NICUSOR
GIURCA**

Semnat digital de
IULIAN-NICUSOR
GIURCA
Data: 2022.10.18
13:17:32 +03'00'

LEGENDA	
	Limita studiata
	Gard de metal
	Gard de sarma
	Gard de beton
	Construcții intabulate
	Parcări
	Încălzit intabulat
	Ax drum
	Spațiu verde
	Sistem de cote

P.E.A. GIURCA IULIAN NICUSOR		BENEFICIAR: SC. NAUFLO, SRL SC. CAMBIOLE SRL RENTFORALL SRL
Marurat:	IULIAN NICUSOR Craiova, 18.10.2022	Titlu planșă: SUPPORT TOPOGRAFIC NECESAR ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-GE SI PARCARI LA SUBSOL
Procesat CAD:	Ing. Giurcă Iulian Nicusor	Loc. Craiova, Bdul Nicolae Romanescu, Nr. 39, Jud. Dolj, POST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35 - nr. cad. 244987 Judet Dolj
Verificat:	Ing. Giurcă Iulian Nicusor	2022
Aprobat:	Ing. Giurcă Iulian Nicusor	Titlu Planșă: Plan de situatie

Suprafața aferentă documentației întocmită pentru imobilul situat în Loc. Craiova, Bdul Nicolae Romanescu, Nr. 39, Jud. Dolj, POST STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 35 - nr. cad. 244987 Judet Dolj, este S = 20.109 mp

"Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție
nr. 2552/2022"

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Doc. 198240/18.10.2022
Receptionat
Iulia-Cristina PETRESCU
**Iulia-
Cristina
Petrescu**
Digitally signed
by Iulia-Cristina
Petrescu
Date: 2022.10.20
14:57:49 +03'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 17471 din 29.01.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 116 din 29.01.2025

În scopul : elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcare la subsol

Ca urmare a cererii adresate de SC NACFLOR SRL REPREZENTATA PRIN NACU FLORIN SI SC CAMIBOLD SRL REPREZENTATA PRIN STAN CAMELIA-CRISTINA, cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul

-, cod poștal -, Str. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -

telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 17471 din 20.01.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, sector

-, cod poștal -, - Fintina Popova, nr. 30A bl. -, sc. -, et. -, ap. -

sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 244987, numărul topografic al parcelei sau identificat prin(3) plan de situație, număr cadastral: 244987

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 77/2014; 40/2024/.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil construcții și teren intravilan proprietate privată în indiviziune a numitorilor: NACFLOR SRL în cota actuală de 40/60 și CAMIBOLD SRL în cota actuală de 1/3, conform extras CF nr. 244987/20.01.2025. Imobil aflat în zona protejată cu valoare istorico-architecturală (Parcul Nicolae Romanescu), cod DJ-II-a-A-07924, poz. 286 din Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ord. 2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;

Destinația după PUZ - zona instituii și servicii de interes public, zona protejată cu valoare istorico-architecturală;

Suprafața terenului - 4702,00 mp din acte și 4678,00 mp din măsurători.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de indentificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 77/2014, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 40/2024, UTR 7, subzona IS2, amplasamentul este situat în zona instituii și servicii de interes public, zona protejată cu valoare istorico-arhitecturală, cu regim maxim de înălțime P+6, cu P.O.T. max=50%, C.U.T. max.=2,00, cu retrageri de 5,00 ml pentru împrejurire și de minim 8,00 ml pentru construire din axul propus al străzii Fintana Popova (sect. 8 din PUZ). Se propune elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcare la subsol, cu POT propus=35%, CUT propus=1,40, Rh max=24,00 m.

CONDITII: Conform Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, autoritatea publică locală are dreptul ca prin CU "să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui PUZ, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arh. șef". Coeficientul de utilizare al terenului propus prin PUZ nu va depăși CUTmax=2,40, pentru respectarea Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 7. Prin PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului și pentru elaborare PUZ. Solicitarea de informare a publicului și documentația aferentă completată, conform art. 56, alin. 6 și 7 coroborat cu art. 37 din Ord. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului se va face în baza unei cereri tip, anterior și separat de solicitarea de aprobare a documentației urbanism în Consiliul Local, ce ulterior va fi supusă dezbaterii publice. Investitorul afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (conf. Ord. 2701/2010) și publică în presă 2 anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Documentația de urbanism se va depune în max 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului Local, prin care se aprobă/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanism aprobate în zonă și se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat OCPI; Se vor respecta prevederile Codului Civil. Locuri de parcare în incinta conform RLU nr. 489/2021; Titlul de proprietate în copie conform cu originalul, Extras CF, certificat de nomenclatură strădală. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile ale deținătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea, doar pentru lucrări de construire ce nu vizează intrarea în legalitate. Nu se vor face comasări/dezmembrări pe terenul ce a generat PUZ-ul, până la aprobarea acestuia. Avizele deținătorilor de rețele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu, se vor obține după emiterea Avizului prealabil de oportunitate, pe planșa anexă a acestuia. Solicitarea se va face de către toți proprietarii cu drept real al imobilului sau cu acordul autenticat al acestora.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcare la subsol

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Craiova, Str. Petru Rareș, Nr. 1

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

ÎNTOCMIT
Monica Marin

5. CĂEREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoŢită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) doada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcŢii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentaŢia tehnică - D.T., după caz; (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☐ Copie D.T. pentru acordul/autorizaŢia administratorului drumului pentru bransamente/racorduri excutate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităŢile urbane şi infrastructura:

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ Alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia | ☐ Telefonizare - Orange Romania | Alte avize/acorduri |
| ☐ Gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele | ☐ Cominications SA | ☒ STGN Medias |
| ☐ Canalizare - Compania de Apa Oltenia | ☐ Salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL | ☐ SNGN Romgaz Ploiesti |
| ☐ Alimentare cu energie electrică - CEZ - DistribuŢie Energie Oltenia | ☐ Transport urban - RAT Craiova | ☐ Transelectrica |
| ☐ Alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL | ☒ Politia Rutiera | ☐ S.C. Flash Lightning Services S.A. |
| ☐ S.C. CONPET | ☐ Prime Telecom | ☐ TERMOELECTRICA |
| ☐ S.N.P. PETROM | | ☐ Societatea Electrocentrale Craiova 2 |
| ☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de funcŢiune | | ☐ RCS&RDS |

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecŢia civilă

☐ sănătatea populaŢiei

d.3) avizele/acordurile specifice ale administraŢiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :
Aviz prealabil de oportunitate emis de catre Primaria Municipiului Craiova, conform Legii nr. 350/2001 si Ord. 233/2016. Aviz ISU pentru elaborare PUZ. Aviz MC - Dir. Jud. pentru Cultura Dolj. Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Dolj. Aviz Comisia de Sistematizare a CirculaŢiei din cadrul PMC

d.4) studii de specialitate :

Studiu geotehnic ;Studiu de insorire; Studiu de circulaŢie in incinta si in zona. Plan Urbanistic Zonal Intocmit conf. Ghid privind metodologia de elaborare si continut-cadru al PUZ, conform Legii 350/2001 si Ord. 233/2016

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protecŢia mediului (copie)

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Mulescu

ARHI. ---F,
Alexandru Victor Sertis

Achitat taxa de 58 lei, conform chitanŢei nr. 0031797 din 29.01.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 29

PT. SEF SERVII

Ştefan Florescu

INTOCMIT
Monica Marin

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

HA 230/005

PRILE
CRAIOVA
Nr. 100 249984
PLAN URBANISTIC
Nr. 6386 din 20 21
Anul 1971

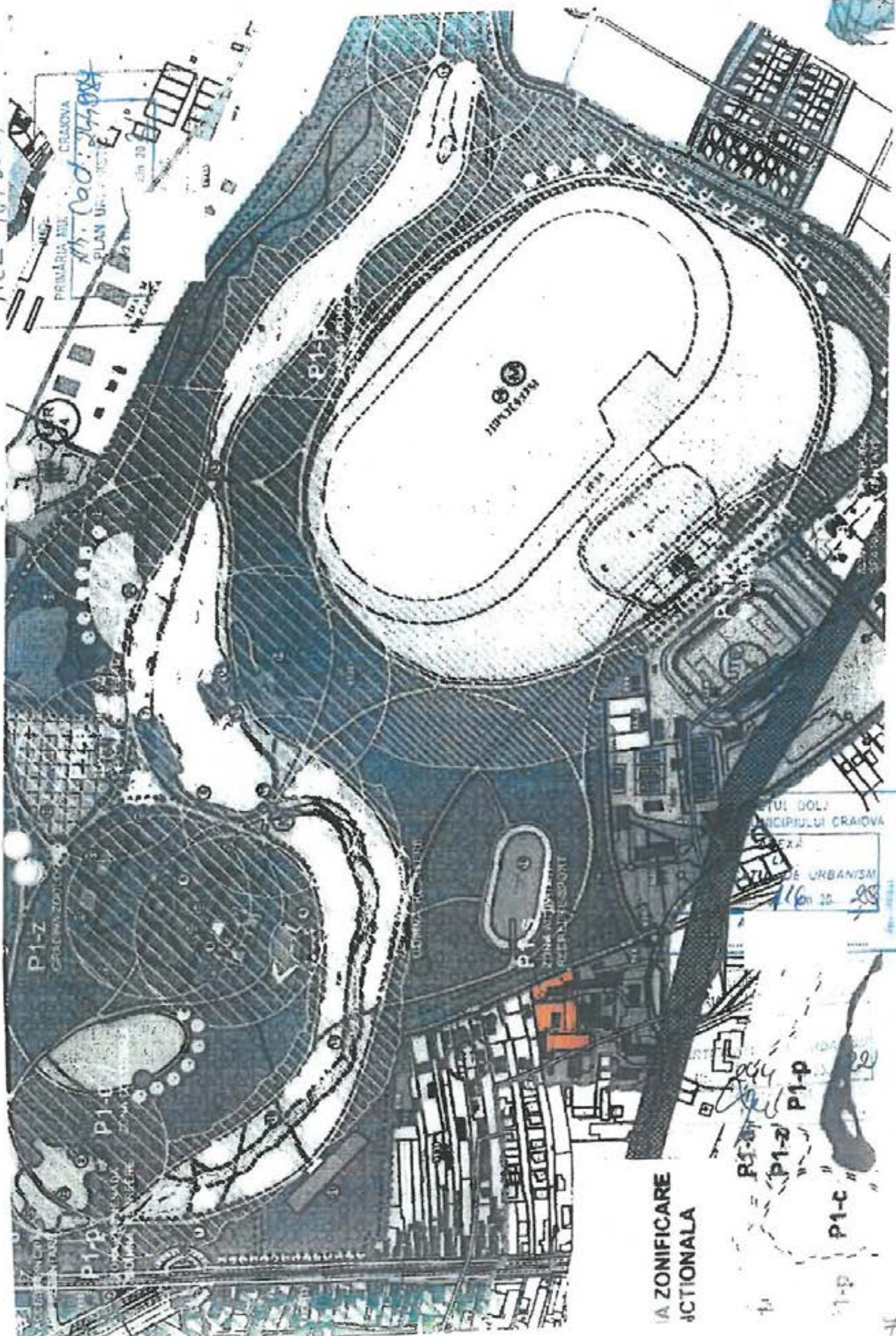


ACZ 7/10/17

PRIMĂRIA MII CRAIOVA

PLAN URBANISTIC

scara 1:1000



IA ZONIFICARE
FUNCTIONALA

P1-P
P1-Z
P1-C
P1-D
P1-E
P1-F
P1-G
P1-H
P1-I
P1-J
P1-K
P1-L
P1-M
P1-N
P1-O
P1-P
P1-Q
P1-R
P1-S
P1-T
P1-U
P1-V
P1-W
P1-X
P1-Y
P1-Z



064

22

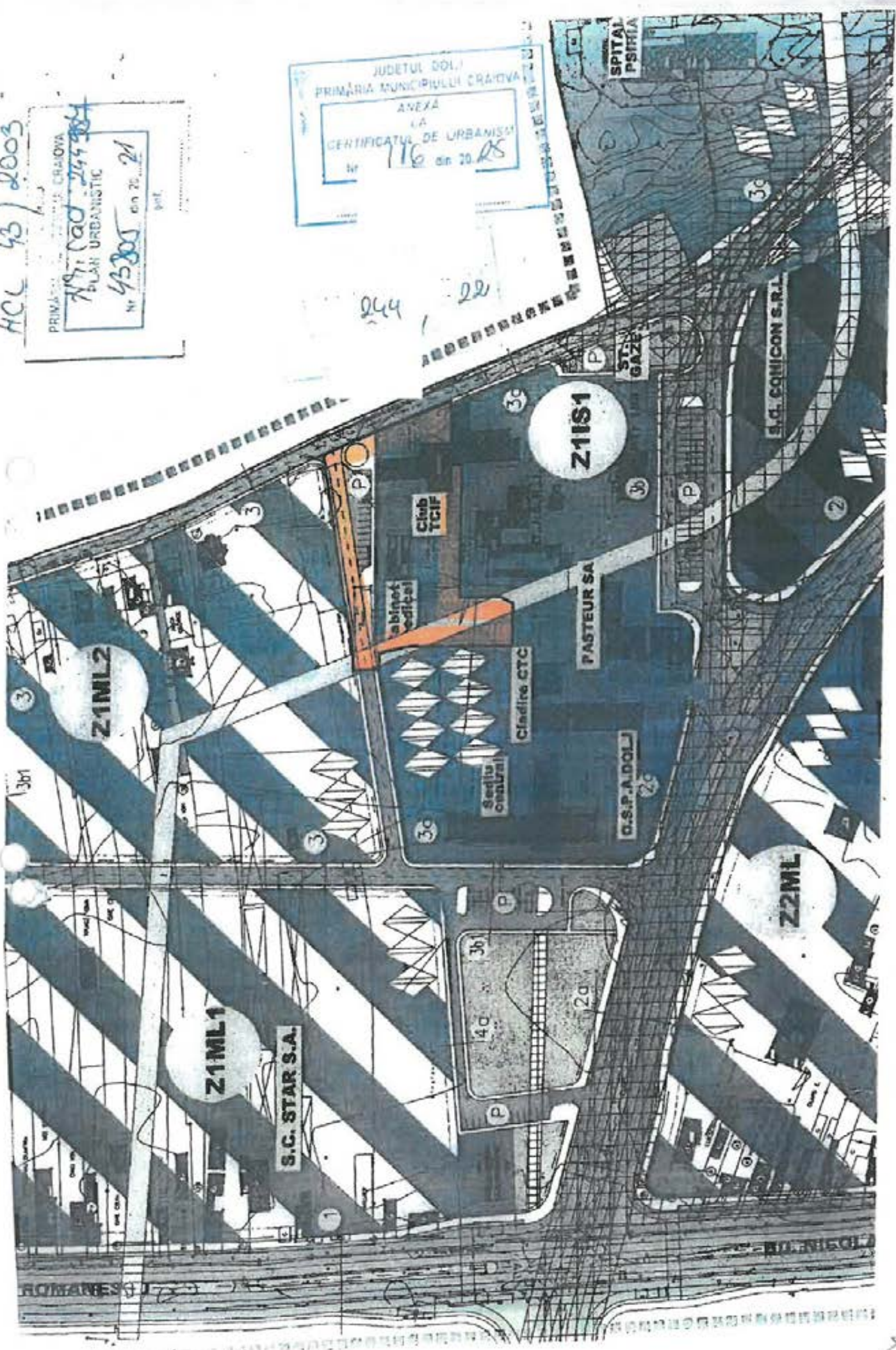


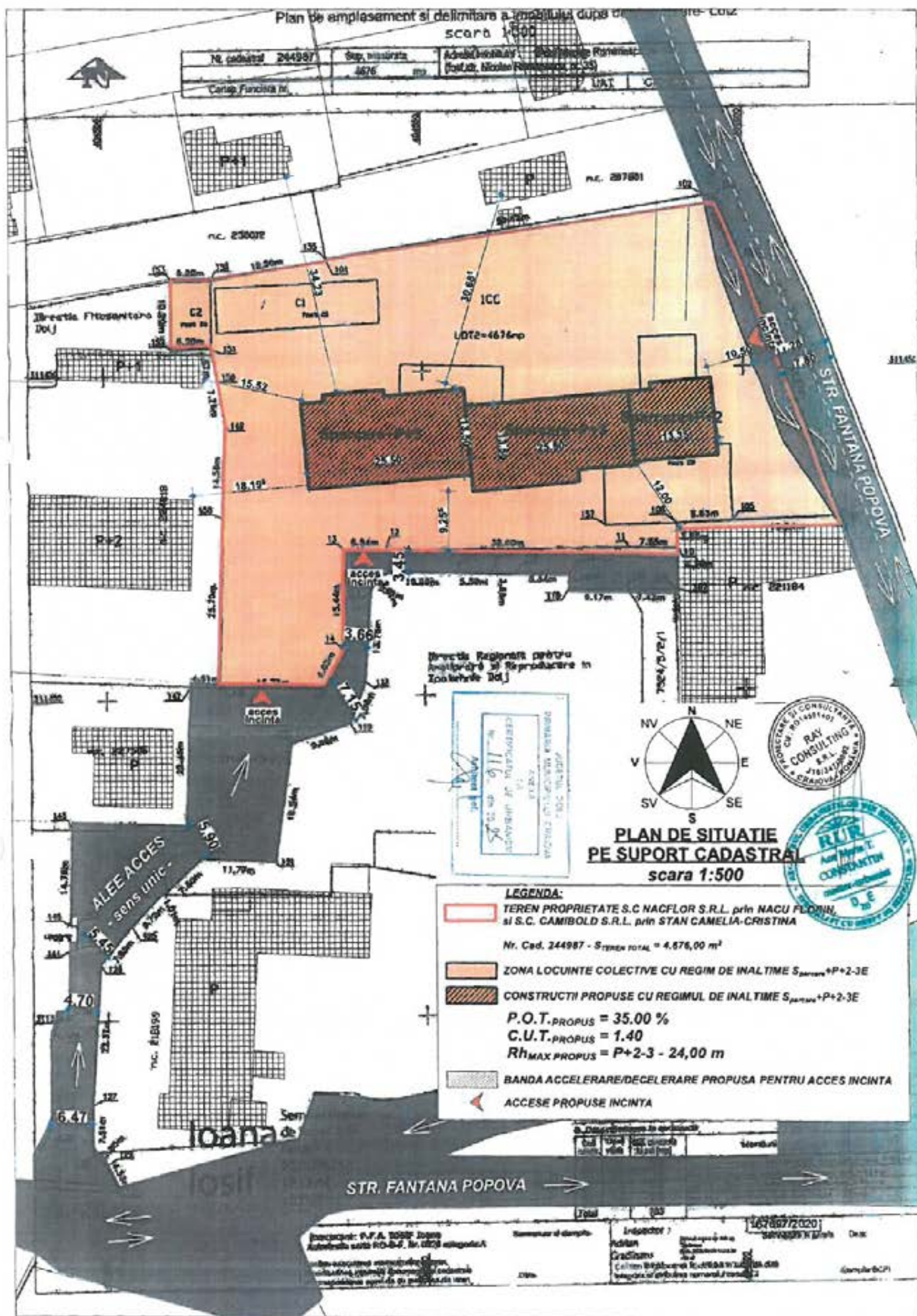
HCL 43/2003

PRIMA... CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
Nr 43005 din 20.08.2003

JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr 116 din 20.08.2003

244 / 22





Aprobat
Primar
Lia Olguța Vasilescu

Ca urmare a cererii adresate de SC NACFLOR SRL REPREZENTATA PRIN NACU FLORIN SI SC CAMIBOLD SRL REPREZENTATA PRIN STAN CAMELIA-CRISTINA cu domiciliul/căminul în județul

I
ii

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 17.02.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-E SI PARCARI LA SUBSOL**

generat de imobilul **STR. FINTINA POPOVA, nr. 30A**,
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de proprietati private, la sud de proprietati private la str. Fantana Popova, la est de proprietati private la str. Fantana Popova, la vest de proprietati private la str. Fantana Popova.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți UTR LC - zona locuinte colective; UTR ZM - zona mixta: locuinte colective, servicii si comert; UTR IS2 - zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) UTR LC - POT max=35%, CUT max=2,20, regim de inaltime maxim admis P+2-3E, RHmax=17,00m; UTR ZM - POT max=35%, CUT max=2,20, regim de inaltime maxim admis P+2-3E, RHmax=17,00m; UTR IS2 - POT max=50%, CUT max=2,00, regim de inaltime maxim admis P+3E, RHmax=17,00m

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, conform RLU aprobat prin HCL nr. 489/2021, prevazandu-se 2 locuri de parcare/unitatea locativa, in subsolul constructiilor. Acestea vor fi in conformitate cu NP 24/1997. Prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza functiunile si dotările zonei complementare permise în zonă și se vor face precizări cu privire la condițiile în care se pot autoriza construcții provizorii;- integrarea investiției în funcțiunile și dotările zonei cu destinații aferente, zonă de servicii, zonă circulații auto și pietonale implicit a zonelor verzi aferente acestora, in conformitate cu RGU aprobat cu HG nr. 525/1996. Se vor include prevederi cu privire la spatiile verzi, inclusiv obligativitatea prevederii de zone de fatade verzi, conform HCL nr. 41/2021 prin care s-a aprobat Planul de Actiune pentru Craiova Oras Verde.

5. Capacitățile de transport admise Dimensionarea corespunzatoare a căilor de acces pentru a permite circulația următoarelor autovehicule: autoturisme, vehicule de intervenție (mașini de pompieri, salvare) și a vehiculelor de gospodărire orășenească (salubritate).

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. STGN MEDIAS; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; Directia Judeteana pentru Cultura Dolj; M.M.A.P.- Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj; Studiu geotehnic; Studiu de circulatie in incinta si in zona; Studiu de insorire; Aviz Comisia de Sistematizare a Circulatiei din cadrul PMC; Aviz ISU pentru elaborare PUZ.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului Solicitarea de informare a publicului și documentația aferentă se vor face conform art. 56, alin. 6 și 7 coroborat cu art. 37 din Ord. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului, în baza unei cereri tip, anterior și separat de solicitarea de aprobare a documentației de urbanism în Consiliul Local care va cuprinde următoarele (în două exemplare identice): cerere-tip, copie Certificat de urbanism, 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 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, vizat și recepționat de OCPI, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servitutilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor, situația existentă-foto, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentației de urbanism (dacă este cazul). Investitorul afisează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (anexa din Ord. nr. 2701/2010) și publică în presa două anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Docum. de urbanism se va depune în maxim 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului local prin care se aproba/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanistice aprobate în zonă și se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat de către OCPI, cu precizarea UTR-urilor, a regimului de înălțime, a secțiunilor strazilor aferente, a rețelelor de utilitate publică, în două exemplare, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și stampilată cu stampila RUR, documentație în format electronic, fișier pdf + planuri fișier dwg.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 116 din 29.01.2025, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Achitat taxa de 74 lei, conform Chitanței nr. 0044255 din 10.02.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de 18.02.2025

ARHITECT ȘEF,
Alexandru Victor Sertis

ȘEF SERVICIU,
Stefan Florescu

CONSILIER JURIDIC,
Claudia Calucica

ÎNTOCMIT,
Monica Marin

F.O.03.10.02

Nr. 8582/157/04.02.2025

Către

SC NACFLOR SRL și SC CAMIBOLD SRL,
Str. Sfinții Apostoli, nr. 58, Craiova, jud. Dolj,

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș cu nr. 8369/03.02.2025, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2+3E și parcări la subsol în Craiova, str. Fântâna Popova, nr. 30A, CF 244987, jud.Dolj

vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

Condiții tehnice:

1. Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr.171bis din 10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime pe orizontală între împrejurimea obiectivelor Transgaz (SRM Craiova Sud, SRM Podari, SPC Romanesti) și obiective, astfel:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor.

2. Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterrane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr.611/29.08.2003, prin întocmirea de documentații tehnice care să cuprindă: cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism în copie, copia documentului reprezentând plata taxei de avizare, plan de situație 1:500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente, planuri de încadrare în zonă la scara 1:25.000 respectiv 1:5.000. Planurile se vor viza de către Exploatarea Teritorială Craiova - str. Arh.Ioan Mincu, nr. 35, tel. 0251-419886, iar documentația va fi analizată și avizată de SNTGN "TRANSGAZ" SA Mediaș.

Condiții generale:

- În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.
- Prezentul aviz (emis în baza C.U. Nr. 116 din 29.01.2025) este valabil 12 luni de la data emiterii.

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION

Plan de amplasament și delimitare a imobilului după traseul de circulație
SCARA 1:500

Nr. cadastrel	244987	Sup. totală	4676 mp	Adresă imobil	Strada Fantana Popova, nr. 25
Coord. Fundal					

ET CRAIOVA - SECTOR CRAIOVA

IMPREMURAREA SUB CRAIOVA SUB SE AFLEA LA DISTANȚA DE 61M FAȚA DE LIMITA DE PROPRIETATE ȘI 67M FAȚA DE CONSTRUCȚIILE PROPUSE

1. 404617
311361

2. 404620
311359

3. 404623
311353

CONSTRUCȚIA SUB CRAIOVA SUB SE AFLEA LA DISTANȚA DE 76M FAȚA DE LIMITA DE PROPRIETATE ȘI 88M FAȚA DE CONSTRUCȚIILE PROPUSE

ING. RUSIE ADRIAN
S.N.Y.G.N. TRANSGAZ S.A.
MEDIAS 31.01.2015
EXPLOATARE TERITORIALA
CRAIOVA
SECTOR CRAIOVA

Directia Regionala pentru
Amplasare și Reproducere în
Zona de Dezastere

PLAN DE SITUATIE
PE SUPOORT CADASTRAL
scara 1:500

LEGENDA:

- TEREN PROPRIETATE S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORELA
și S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA
- Nr. Cad. 244987 - S.TEREN TOTAL = 4.676,00 m²
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S_{max} = P+2
- CONSTRUCȚII PROPUSE CU REGIMUL DE INALTIME S_{max} = P+2
- P.O.T. PROPUSE = 35,00 %
- C.U.T. PROPUSE = 1,40
- Rh_{max} PROPUSE = P+2-3 - 24,00 m
- BANDA ACCELERARE/DECELERARE PROPUSE PENTRU ACCES ÎN CINTA
- ACCES PROPUSE ÎN CINTA

STR. FANTANA POPOVA

Elaborat de: P.F.A. 10097
Autorizația nr. 00548, Nr. 0058 elab. pe termen

Structura de grupare

Inspector

167897/2020

Data

Exemplu BCA



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ DOLJ
str. Mihai Viteazul nr. 14, 200147 – Craiova
tel : 0251-422088; fax: 0251-524257
e-mail : djcdolj@gmail.com
web site : <http://djcdj.cultura.ro>

Nr. 238* din 06.02.2025

Către

S.C. NACFLOR S.R.L.

reprezentată prin Nacu Florin

proiectant general:
S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
Str. Câmpia Islaz nr. 32B
Craiova, jud. Dolj
Tel. 0765 338 615
Tel. 0767 812 784
șef de proiect
master urb. Ana-Maria Constantin

Referitor la documentația elaborată în scopul: elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcări la subsol.
Obiectivul avizului: protejarea patrimoniului arheologic, urbanistic și arhitectural din județul Dolj.

Regim de protecție: imobil situat în zona

Titlul documentației tehnice: Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcări la subsol.

Adresa terenului care a generat PUZ-ul: strada Fântâna Popova nr. 30A, Craiova, jud. Dolj.

Faza de elaborare: documentație pt avizul Direcției Județene pentru Cultură Dolj; faza PUZ; pr. nr. 86/2022, data elaborării: 2024.

Proiectant general: S.C. RAY CONSULTING S.R.L.

Beneficiar: SC NACFLOR SRL prin Nacu Florin, SC CAMIBOLD SRL prin Stan Camelia-Cristina, SC RENTFORALL SRL prin Ionescu Nicușor Daniel.

Ca urmare a solicitării comunicată de Dl. Nacu Florin, în calitate de administrator al S.C. NACFLOR S.R.L., cu sediul la adresa str. Sfinții Apostoli nr. 58, Craiova, jud. Dolj, prin care s-a transmis necesitatea emiterii unui nou aviz sau a confirmării avizului nr. 83/U/18.07.2024, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Dolj sub nr. 953/22.07.2024, privind elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcări la subsol, vă comunicăm că Direcția Județeană pentru Cultură Dolj confirmă valabilitatea avizului nr. 83/U/18.07.2024 pentru noul certificat de urbanism nr. 116 din 29.01.2025, emis de Primăria Municipiului Craiova sub nr. 17471 din 29.01.2025, care înlocuiește certificatul de urbanism nr. 244/21.02.2022, emis de Primăria Municipiului Craiova sub nr. 24561/21.02.2022, cu valabilitatea prelungită până la data de 21.02.2025.

DIRECTOR EXECUTIV,
Sorina Mihaela Pona

redactat, arh. Marcel Berendei
scris NACFLOR INCv060225

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„OLTENIA” AL JUDEȚULUI DOLJ



NESECRET
Nr. 20818
din 18.02.2025
Exemplar nr. 1/2

Se transmite prin e-mail:
ana_mariaconstantin@yahoo.com

Către,

S.C. NACFLOR S.R.L.

Doamnei/Domnului administrator

Stimată/Stimate doamnă/domnule administrator,

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Oltenia” al Județului Dolj, cu nr. 20818 din 04.02.2025, prin care solicitați acordul inspectoratului pentru elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pentru investiția *„Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcări la subsol”*, cu amplasamentul în județul Dolj, municipiul Craiova, str. Fântâna Popova, nr. 30A, vă comunicăm că în urma verificării documentației depuse pentru elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pentru investiția la care faceți referire, verificare ce privește aspectele care intră în competențele de soluționare ale inspectoratului județean pentru situații de urgență, avizăm favorabil documentația depusă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
General de brigadă

VLĂDUȚ

18.02.2025



NESECRET

1 / 1

87



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A. I. Cuza, nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA SERVICII PUBLICE

Serviciul Transport Public Local, Siguranța Circulației și Guvernanță Corporativă
Nr. 38197/ 27.02 .2025

Către,
Nacu Florin

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 38197/2025, prin care solicitați obținerea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul "Elaborare Puz privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parări la subsol", amplasat pe str. Fântâna Popova, nr. 30A, solicitare supusă analizării în cadrul Comisiei de Sistematizare a Circulației Rutiere și Pietonale, vă comunicăm următoarele:

Comisia a hotărât faptul că se avizează favorabil eliberarea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul "Elaborare Puz privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parări la subsol", amplasat pe str. Fântâna Popova, nr. 30A.

Comisia de Sistematizare a Circulației Rutiere și Pietonale, în a cărei componență, pe lângă reprezentanții administrației publice locale, sunt și reprezentanți ai Poliției Locale a Municipiului Craiova, Biroului Rutier Craiova, Registrului Urbanistilor din România-Filiala Dolj, Universității din Craiova, ai regiilor autonome și societăților din subordinea Consiliului Local al Municipiului Craiova, își asumă hotărârile luate considerând că acestea reprezintă soluțiile optime pentru fiecare caz în parte.

Administrator Public,
Răzvan – Cristian Diaconu



Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat Delia Ciucă	Director executiv Direcția Servicii Publice	27.02 .2025	
Verificat Alin Glăvan	Director executiv adjunct Direcția Servicii Publice	21.02 .2025	
Verificat Claudiu Iancu	Șef Serviciu Direcția Servicii Publice-STPLSCGC	21.02 .2025	
Întocmit Adrian Atitienei	Consilier Direcția Servicii Publice- STPLSCGC	21.02 .2025	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	STPLSCGC	1	-	
2	Exemplar 2	Nacu Florin	1	-	Comunicat prin e-mail.

Datele dvs. cu caracter personal au fost prelucrate, în scopul operațiunilor solicitate, conform Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora.



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE
INSPECTORATUL DE POLITIE JUDEȚEAN DOLJ
POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
BIROUL RUTIER
Operator date cu caracter personal

NESECRET
Nr. 152.051 din 09.02.2025
Ex.nr. __

CĂTRE,
S.C. NACFLOR S.R.L.

Strada Sfinții Apostoli, nr. 58, Municipiul Craiova, județul Dolj

Având în vedere documentația depusă de dumneavoastră la Biroul Rutier Craiova, vă comunicăm AVIZUL DE PRINCIPIU pentru **“elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3^E și parări la subsol” pe strada Fîntîna Popova, la numărul 30A, din municipiul Craiova, județul Dolj.**

De asemenea, vă comunicăm faptul că, pentru reglementarea circulației în zonă, realizarea accesului la drumul public, anterior obținerii autorizației de construire pentru obiectivului propus și pentru amplasarea semnalizării rutiere se va solicita un alt aviz al poliției rutiere și se va depune o nouă documentație, în vederea avizării care va conține următoarele documente:

- a. **cerere** care va cuprinde în mod obligatoriu;
 - denumirea completă a solicitantului, datele de identificare și datele de contact ale acestuia;
 - categoria și denumirea drumului public;
 - sectorul de drum pentru care se solicită avizarea;
 - obiectul documentației;
 - data, seria și numărul dovezii de plată, precum și valoarea acesteia în ceea ce privește taxa prevăzută de Ordonanța Guvernului nr. 128/2000, privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Administrației și Internelor, cu modificările și completările ulterioare.
- b. **proiect tehnic**, întocmit în 3 exemplare, care va conține următoarele documente:
 - *Memoriu* de prezentare a lucrării;
 - *Planuri de situație*, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutiera aferenta accesului rutier;
 - *Referat* privind verificarea de specialitate la cerințele A4, B2, D2, ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.

Memoriul de prezentare a lucrării, atașat documentației supuse avizării, trebuie să cuprindă următoarele informații:

- categoria și denumirea drumului public;
- amplasamentul obiectivului, între/în afara indicatoarelor rutiere de intrare/ieșire în/din localitate;
- adresa imobilului;
- descrierea sumară a construcțiilor din incintă (existente și proiectate), a activității ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier (**traficul estimat generat de obiectiv**);
- descrierea amenajării accesului la drumul public;
- modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului;
- numărul și modul de asigurare a locurilor de parcare (la nivelul subsolului/terenului/suprateran, locuri de parcare simple/în sisteme mecanice-Klaus, et.) inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități;
- traficul rutier/pietonal atras de obiectivul social-economic.

Planul de situație va cuprinde:

- sectorul de drum la care se va amenaja accesul obiectivului social-economic și traseul existent al acestuia;
- elementele geometrice ale drumului (latimea benzilor de circulație și razele de racordare);
- figurarea indicatoarelor rutiere cu specificarea simbolurilor cuprinse în S.R. 1848-1/2011;
- figurarea marcajelor rutiere în concordanță cu semnalizarea instituită prin indicatoare rutiere;
- figurarea dispozitivelor speciale și, după caz, distanțele față de reperele fixe;
- modul de amenajare a accesului la drumul public, (cu racordare simplă sau cu benzi suplimentare de circulație, respectiv banda de accelerare/decelerare etc.), precum și elementele geometrice ale acestuia (lățime benzi, raze de racordare, etc.);
- modul de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea din incinta obiectivului (cu marcaj rutier sau insulă denivelată, după caz);
- amplasamentul construcțiilor în incinta obiectivului;
- amplasamentul locurilor de parcare din incinta obiectivului;
- modul de organizare a circulației în incinta obiectivului și semnalizarea rutieră verticală și orizontală;
- modul de asigurare a continuității trotuarelor/ culoarelor destinate traficului pietonal și/sau pistelor pentru biciclete, în cazul obiectivelor în incinta cărora sunt amenajate stații destinate mijloacelor de transport în comun sau care sunt în interiorul localităților.

c. punct de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor(autostradă, drum expres).

Pentru reglementarea circulației participanților la trafic în zonă și în incintă în vederea obținerii autorizației de construire precum și/sau pentru realizarea lucrărilor în partea carosabilă, acostament, trotuar sau instituirea restricțiilor de circulație, conform art. 87 din Hotărârea Guvernului nr.1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice și art. 105, pct. (6) din O.U.G. nr. 195/2002, republicată, se vor solicita alte avize.

La elaborarea proiectului aferent investiției dumneavoastră se vor respecta reglementările incidente din următoarele acte normative:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 Rep. privind circulația pe drumurile publice, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1391/2006- Regulamentul de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 Rep. privind circulația pe drumurile publice cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare ;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare ;
- Normativul privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600/2010;
- Standardele Române ind. S.R 1848-1,2,3/2011 –Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră, respectiv Standardul Român S.R. 1848-7/2015-Semnalizare rutieră. Marcaje rutiere.

Prezentul aviz este emis NUMAI în scopul elaborării unui plan urbanistic zonal necesar realizării investiției precizate.

Cu stimă,


ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Comisar șef de poliție
CĂE SORIN-CONSTANTIN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

Nr.: 769/25.02.2025

Către: SC NACFLOR SRL prin NACU FLORIN

Referitor la: Valabilitate DECIZIE DE ÎNCADRARE NR. 6099/23.12.2024

Stimate Domn,

Ca urmare a analizării solicitării dumneavoastră înregistrată la APM Dolj cu nr. 769/19.02.2025 și a completărilor ulterioare cu nr. 858/25.02.2025 cu privire la valabilitatea DECIZIEI DE ÎNCADRARE NR. 6099/23.12.2024 emisă pentru Planul „Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcare la subsol”, propus a fi amplasat în Municipiul Craiova, Str. Fintana Popova, nr.30A, județul Dolj, luând în considerare declarația pe propria răspundere conform căreia nu există modificări ale planului pentru care a fost emisă aceasta precum și faptul că în DECIZIA DE ÎNCADRARE NR. 6099/23.12.2024 emisă de APM Dolj se refera la regimul de înălțime S+P+2-3E, vă comunicăm:

DECIZIA DE ÎNCADRARE NR. 6099/23.12.2024 emisă de APM Dolj rămâne valabilă și pentru soluționarea Avizului de Oportunitate nr. 2/17.02.2025, emis pentru Planul „Elaborare PUZ privind reconsiderarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2-3E și parcare la subsol”, propus a fi amplasat în Municipiul Craiova, Str. Fintana Popova, nr.30A, județul Dolj.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr.ing. MONICA DANIELA MATEESCU



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Danuzia Mazilu	Șef Serviciu	25.02.2025	
Întocmit: Ilie Mihaela	Consilier	25.02.2025	

STR.A.I. CUZA, NR.85, ISALNITA, JUDETUL DOLJ

TELEFON: 0763689992

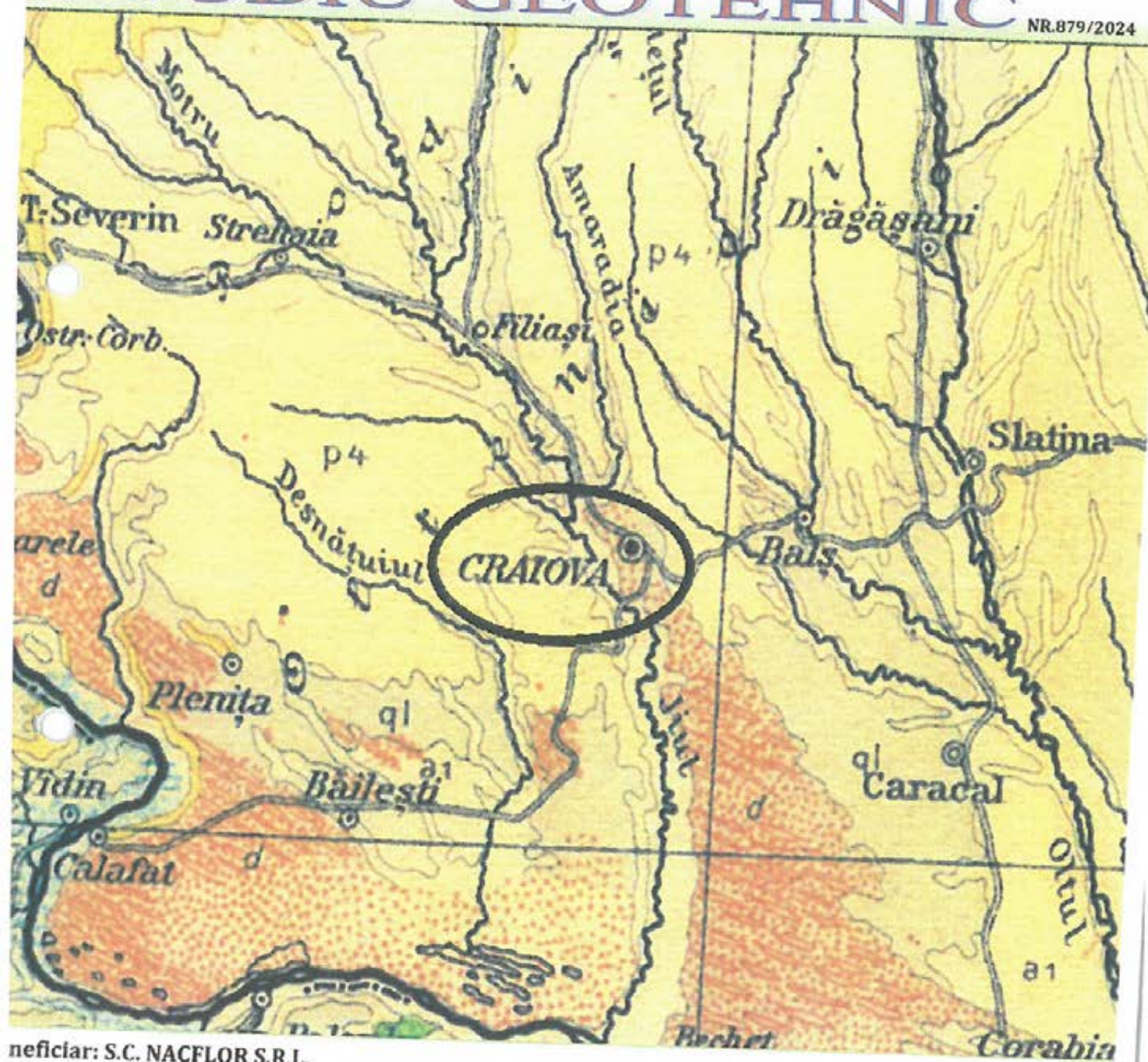
E-MAIL: ROMANCRISTIAN50@GMAIL.COM



ELABORARE PUZ PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL

STUDIU GEOTEHNIC

NR.879/2024



Beneficiar: S.C. NACFLOR S.R.L.

Elaboratorul studiului de specialitate : S.C. MXM-TOPGEOPRO DESIGN S.R.L.

Scara proiect: PUZ

Adresa amplasament STR.FANTANA POPOVA, NR.30A, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ



Numele si prenumele verficatorului atestat
ȘTEFANICA NICA MARIA

Nr.715 din 25.10.2024

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta : **Af** a documentatiei:

ELABORARE PUZ PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME
S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL

-Proiectant de specialitate: S.C. MXM-TOPGEOPRO DESIGN S.R.L.

-Beneficiar: S.C. NACFLOR S.R.L.

-Amplasament: STR.FANTANA POPOVA, NR.30A, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

Documente ce se prezinta la verificare:

- Piese scrise:-Memoriu tehnic

- Piese desenate – planuri

1. Caracteristici principale:

-Risc geotehnic: redus

-teren de fundare: nisip

Concluzii asupra verificarii:

In urma verificarii se considera proiectul corespunzator din punct de vedere al cerintei **Af**, privind stabilitatea masivelor de pamant. Sunt respectate toate normativele, in conformitate cu NP074/2022, semnandu-se si stampilandu-se conform indrumatorului.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dna. **ȘTI**
Cod numer
Profesia: I

IA

**ATESTAT
VERIFICATOR DE PROIECTE**

În domeniile: Toate - Af
Pentru următoarele cerințe: Rezistența și stabilita
terenurilor de fundare și a masivelor de pământ - Af

Data emiterii: 23.03.1999

Director,
ANCA CÎNĂVAR

Valabilă de la:
27.02.2024

Până la:
27.02.2029

n

Șef birou,
Andreea RAȘELĂ-UNCROP

Semnătura titular

Atestație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
capacității/verificator de proiecte

Seria VA, Nr. N 04772 / 23.03.1999

CUPRINS

1. REFERAT GEOTEHNIC.....	9pag
---------------------------	------

ANEXE GRAFICE

2. PLAN AMLASAMENT FORAJ.....	1pl
3. FISA GEOTEHNICA FORAJ.....	2pag

PAGINA DE PREZENTARE

Proiect de specialitate: **STUDIU GEOTEHNIC**

Denumire proiect: "ELABORARE PUZ PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE
INALTIME S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL"

Elaboratorul studiului de specialitate: **S.C. MXM-TOPGEOPRO DESIGN S.R.L.**

Adresa amplasament : **STR.FANTANA POPOVA, NR.30A, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ**

Beneficiar: **S.C. NACFLOR S.R.L.**

Intocmit :

Ing. Geolog Sandra Popescu

REFERAT GEOTEHNIC



1. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost intocmit la solicitarea proiectantului general S.C. RAY CONSULTING S.R.L. pe strada Fantana Popova,, nr.30A, mun. Craiova, judetul Dolj.

Terenul nu este traversat de linii electrice aeriene.

Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare, din amplasamentul studiat, destinat obiectivului proiectat, s-au executat cercetari geotehnice, in faza de teren si in faza de birou. Cercetarile geotehnice au avut ca scop :

- stabilirea conditiilor de geomorfologie in care este situat amplasamentul ;
- precizarea caracteristicilor fizico-mecanice ale pamantului din perimetrul cercetat, pentru zona activa a fundatiilor ;
- determinarea unor eventuale conditii naturale speciale care ar putea influenta stabilitatea terenului ;
- situatia nivelului apei subterane si influenta acestuia asupra terenului de fundare, fundatiilor sau constructiei ;

In faza de teren s-au executat 2 foraje geotehnice cu diametrul de 5 [toli] si adancimea de 6,00 [m].

2. DATE GENERALE

2.1. Localizare. Amplasamentul cercetat este situat pe strada Fantana Popova,, nr.30A, mun. Craiova, judetul Dolj.



Incadrarea in zona a amplasamentului cercetat

2.2.Morfologia. Terenul cercetat din prezentul proiect este aproximativ plan.

Geomorfologic, relieful municipiului Craiova este dominat de lunca și terasele Jiului. Lunca Jiului în această zonă are o lățime ce depășește 3 km și altitudini de 70-75 m, care descresc de la nord spre sud, de la confluența Jiului cu Amaradia până în dreptul localității Bordei Verde. Lunca are un relief monoton cu mici variații datorate apariției de brațe anastomozate, a unor suprafețe transformate în mlaștini și grinduri fluviatile, care cresc altitudinea cu 2-3 m, datorită conurilor de dejecție ale afluenților Jiului și dunelor de nisip.

Terasale râului Jiu au altitudini de circa 130 m și în regiunea municipiului Craiova sunt în număr de patru.

2.3Date geologice.

Municipiul Craiova este situat la limita dintre Depresiunea Getică și Platforma Valahă. În regiune se întâlnesc depozite sedimentare, care se succed în mai multe cicluri de sedimentare din Paleozoicul inferior și până în Neozoicul superior. Aceste sedimente stau transgresiv și discordant peste un fundament de șisturi cristaline.

Dintre aceste cicluri, cu extinderea cea mai mare este ciclul cuaternar. Acesta cuprinde depozite de vârstă pleistocenă și holocenă.

Pleistocenul este reprezentat de:

- Pleistocenul inferior – cuprinde Stratele de Căndești cu trei orizonturi:
- orizontul inferior – format din nisipuri fine, până la grosiere, cu lentile de pietriș și bolovăniș, cu structură oblică; în aceste depozite apar lentile de argile și argile cenușii cu grosimi de până la 3 m;
- orizontul mediu – este alcătuit dintr-o suită de depozite formate din argile, nisipuri fine și nisipuri;
- orizontul superior – este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri cu o matrice de nisipuri grosiere.

Grosimea Stratelor de Căndești depășește pe alocuri 100 m, trecând spre S în Strate de Frățești formate din depozite nisipoase cu lentile de pietrișuri.

- Pleistocenul mediu – cuprinde depozite loessoide formate din prafuri argiloase, gălbui, de tip loessoid. Grosimea depozitelor este de 5-12 m.

- Pleistocenul superior – este alcătuit din depozite deluvial-proluviale și aluviale cantonate pe terasele superioare ale Jiului. Aceste depozite cu caracter loessoid sunt alcătuite din prafuri nisipoase, nisipuri prăfoase gălbui-cenușii, macroporice, sfărâmicioase cu concrețiuni calcaroase, pietrișuri, nisipuri argiloase, bolovănișuri și nisipuri. Grosimea depozitelor este de 3-10 m.

Holocenul este format din:

- Holocenul inferior – alcătuit din depozite aluviale ale teraselor joase ale Jiului și Amara-diei.
- Holocenul superior – cuprinde depozite de luncă, de dune și de mlaștini, formate din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri cu grosimi de 10-15 m.

Structural, depozitele prepliocene ale Platformei Valahe au o tendință de coborâre de la E spre V, în sectorul vestiv al platformei. Această tendință ajunge până în apropierea municipiului Craiova, după care urmează o tendință de ridicare. Prezența teraselor pe malul stâng al Jiului și cel drept al Oltului, indică o mișcare de ridicare a compartimentului dintre Jiu și Olt, începută în Pleis-tocenul superior.

2.4.Clima. Din punct de vedere climatic, se încadrează într-o zonă cu climat temperat-continental, caracterizat printr-o temperatură medie anuală de cca.10° C, o temperatură maximă absolută de 40° C și o temperatură minimă de -30° C. Primul îngheț apare după 25 octombrie, iar ultimul în prima decadă a lunii aprilie, intervalul de timp fără îngheț fiind astfel de 200 de zile pe an. Cantitatea medie de precipitații este de 600 mm/an. Vânturile dominante au direcția E-V, schimbările generale ale atmosferei de la un anotimp la altul fiind clar reflectate de modificările frecvenței vânturilor pe anumite direcții. Astfel, și la Craiova, frecvența vânturilor dinspre Vest este mai mare în prima jumătate a anului, fiind de cca 21%, mai ales primăvara, și de aproximativ 15% în a doua jumătate a anului. Dacă în ansamblu vânturile dinspre est au o frecvență ridicată tot timpul anului, în timpul verii are loc, totuși, o diminuare generală, în medie cu 10% în Craiova. Încadrarea eoliană: zona A-STAS 10101/20-92.

Încadrarea din punct de vedere al încărcării cu zăpadă: zona C conform STAS 10101/21-92.

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77=0.70-0.80 m de la cota terenului natural.

2.5.Hidrogeologia.

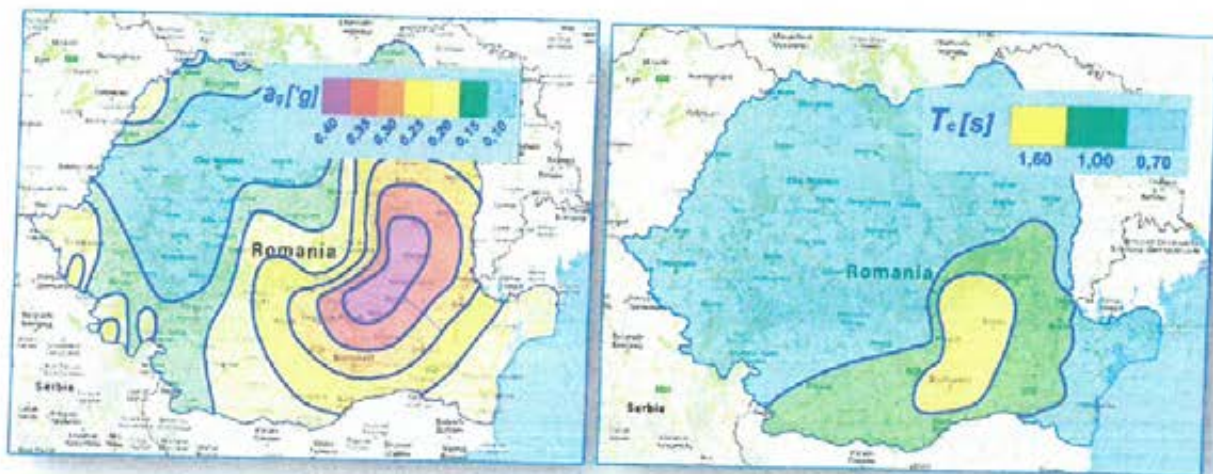
Structurile geologice din jurul municipiului Craiova cuprind mai multe acvifere, cantonate în depozite atât antecuatere, cât și cuaternare. Acviferele antecuatere se găsesc în depozite dacice-ne și romaniene, iar cele cuaternare în depozite pleistocen inferioare și holocene. Dintre acestea în regiunea orașului Craiova sunt captate acviferele romaniene și cele cuaternare.

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

În amplasament nivelul hidrostatic NHs conform măsurătorilor efectuate se situează la adâncimea de -3.50-3.70 metri, nivel variabil $\pm 2,00$ m în funcție de cantitatea de apă căzută și anotimp.

2.6 Date seismice

Normativul P 100-1/2013 încadrează locația amplasamentului cercetat la zona $a_g = 0,20$ și perioada de colt $T_c = 1.00$ sec.



3. INVESTIGAȚII GEOTEHNICE

3.1. Descriere amplasament. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

3.2 Litologie

Foraj 1:

0.00 -0.80 m Umplutura

0.80-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesar mijlocie; de la -3.70 m apar infiltratii de apa.

Foraj 2:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesar mijlocie; de la -3.50 m apar infiltratii de apa.

3.3 Caracteristicile fizico-mecanice

-Caracteristicile fizice și mecanice ale terenului de fundare nisip slab argilos :

NISIP PRAFOS SLAB ARGILOS	
- umiditatea	$w = 19.6-20.2\%$
- greutatea volumetrica	$\gamma_s = 25.9-26.3 \text{ KN/m}^3$
- greutatea specifica	$\gamma_a = 19-21 \text{ KN/m}^3$
- indice de consistență	$I_c = 0.48-0.52$
- indicele porilor	$e = 0.44-0.48$
- unghiul de frecare interna	$\theta = 25-30^\circ$
- coeziunea	$C = 4-6 \text{ KN/m}^2$
- porozitatea	$n = 31-34$
- indice de plasticitate	$I_p = 12-16$

3.4 Calculul terenului de fundare în baza presiunii conventionale:

Presiunea conventionala în grupa de baza valoarea:

$P_{conv} = 200 \text{ kPa}$ ($B=1.00$, $D_f=2.00\text{m}$).

Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare presiunea conventionala se calculeaza cu relatia conform STAS 3300/2-85.

$P_{conv} = p_{conv} + C_B \cdot C_D$

P_{conv} = valoarea de baza a presiunii conventionale

C_B = corectia de latime in kPa;

C_D = corectia de adancime in kPa;

Corectia de latime pentru B se determina cu relatia:

$$C_B = P \cdot \text{conv.} k_1 (B-1)$$

B = latimea fundatiei in metri;

Corelatia de adancime se determina cu relatiile:

- pentru $D_f < 2\text{m}$:

$$C_D = p. \text{ conv.} \times \frac{D_f - 2}{4} \text{ pt. } D_f < 2\text{m}.$$

Coeficienti de corectie:

$$K_1 = 0,05; K_2 = 2,00; \gamma = 18\text{KN/mc}.$$

4. INCADRAREA INTR-O CATEGORIE GEOTEHNICA

Conform INDICATIV NP 074 - 2022 terenul pe care se realizeaza investitia se incadreaza la risc geotehnic redus- 9 puncte, CATEGORIA GEOTEHNICA I.

Factorii care au fost luati in considerare la stabilirea tipului de risc sunt urmatoarii:

Conditii de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterana	Fara epuisme	1 punct
Clasa constructiei	Redusa	2 Puncte
Vecinatati	Fara risc	1 Punct
Zona seismica	$a_g = 0.20$	2 Puncte

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Amplasamentul cercetat este situat pe strada Fantana Popova,, nr.30A, mun. Craiova, judetul Dolj.

Terenul este pian si se poate considera orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea viitoareii constructii.

Terenul nu prezinta pericol de inundare.

Foraj 1:

0.00 -0.80 m Umplutura

0.80-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesarie mijlocie; de la -3.70 m apar infiltratii de apa.

Foraj 2:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesarie mijlocie; de la -3.50 m apar infiltratii de apa.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajele geotehnice executate la adâncimea de -3.50 m, respectiv -3.70 m nivel variabil $\pm 1,50$ m în funcție de cantitatea de apă cazută și anotimp. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

Din experiența altor amplasamente din zona este posibil ca grosimea stratului de umplutură să fie mai mare. În acest caz sapătura pentru fundații se va adânci până la interceptarea terenului natural.

Normativul P 100-1/2013 încadrează locația amplasamentului cercetat la zona $a_g = 0,20$ și perioada de colt $T_c = 1,00$ sec.

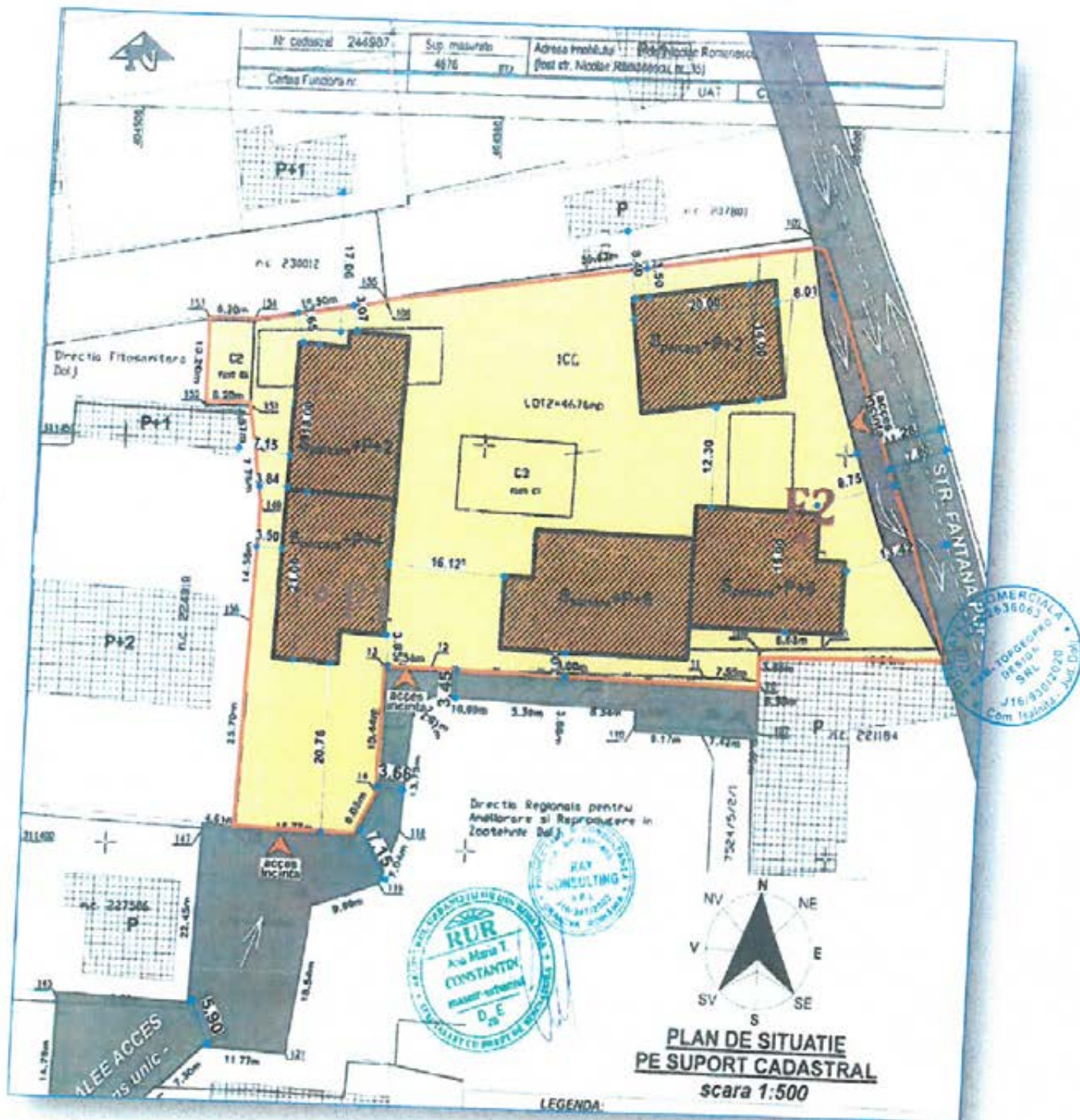
Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77 $= 0,70-0,80$ m de la cota terenului natural. Prezentul studiu geotehnic nu tratează problemele legate de existența lucrărilor ascunse - rețele apă-canal, cabluri electrice, canale dezafectate și altele în caz de interceptare sau deteriorare a acestora în timpul sapăturii.

Prezentul studiu geotehnic este valabil la faza de PUZ.

Intocmit;
Ing. Geolog Sandra Popescu



PLAN AMPLASAMENT FORAJE GEOTEHNICE



Santierul: Str. Fantana Popova, nr. 30A, mun. Craiova, Judetul Dolj

Formular Cod PP - 90 - 02 - F01, Ed. 1, Rev. 0

OPERATOR: Cristian Roman

FISA SONDAJULUI Nr. : F 1

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88

Umplutura

Coloana
stratificatiei

Adancimea si
grosimea stratului

PROBA

Nr.
proba

Borcan

Stur

Panze
de apa
si
umiditatea
pamantului

Viteza
de
sapare

Scule
folosite
si
conditiile
de lucru

Tubare

Penetrare dinamica

Adancime
(m)

Nr.
lovitur

OBSERVATII:

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

0.80 0.80

Nisip slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie;
de la -3.70 m apar infiltratii de apa.

Nhs=-3.70m

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

6.00 5.20

INTOCMIT: Cristian Roman

DATA: 2023

Santierul: Str. Fantana Popova, nr. 30A, mun. Craiova, Judetul Dolj

OPERATOR: Cristian Roman

Formular Cod PP - 90 - 02 - F01, Ed 1, Rev 0

FISA SONDAJULUI Nr. : F 2

CARACTERIZAREA PAMANTULUI
DIN STRAT
STAS 1243 - 88

Unplutura

Adancimea si
grosimea stratului

PROBA

Nr. proba

Borcan

Stuf

Panze de apa si
umiditatea
pamantului

Viteza de
sapare

Scule folosite si
conditiile de lucru

Tubare

Penetrare dinamica

Adancime (m)

Nr. lovituri

OBSERVATII:

Nisip slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie;
de la -3.50 m apar infiltratii de apa.

Nhs=-3.50m

INTOCMIT: Cristian Roman

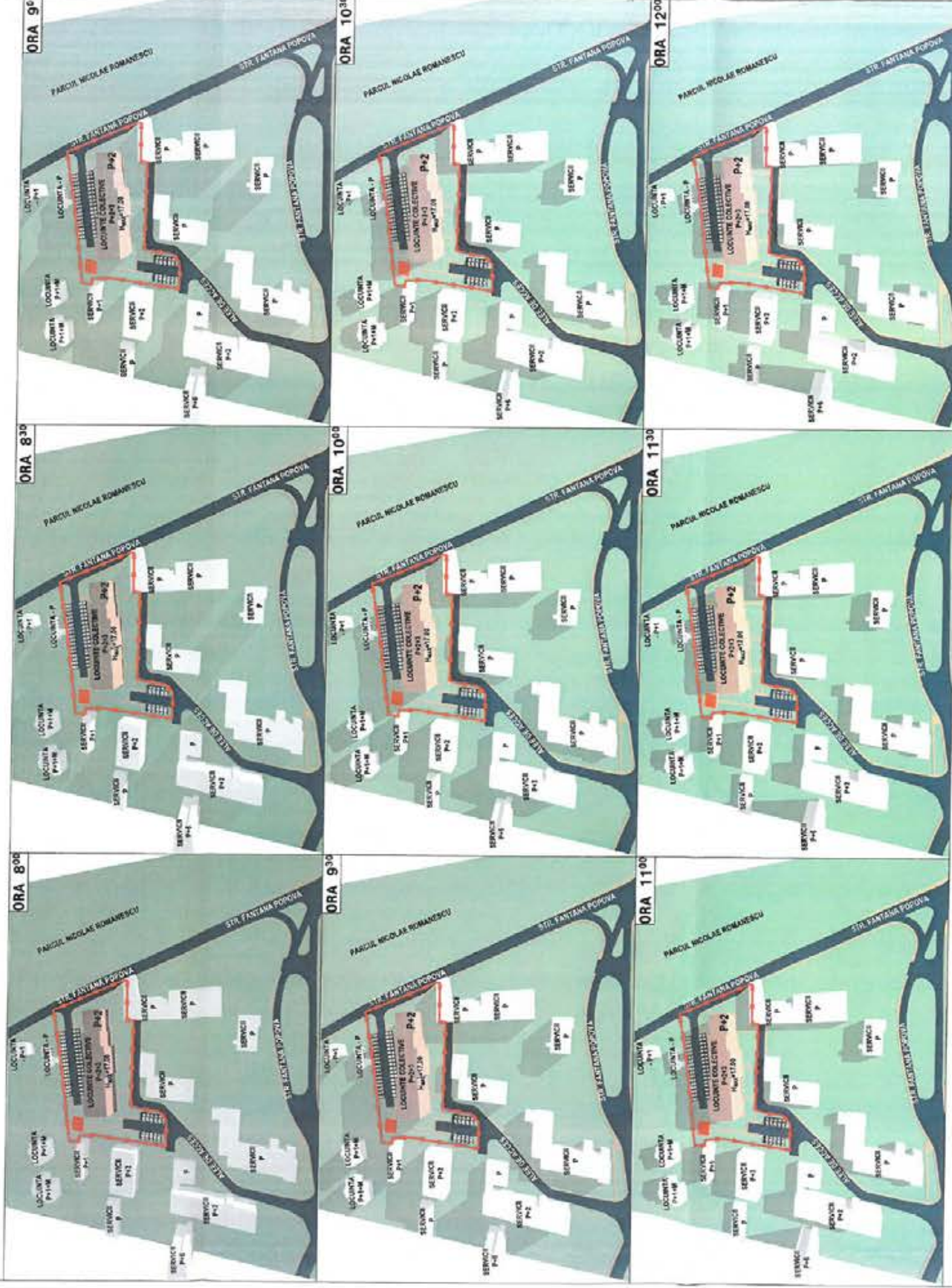
DATA: 2023

DESFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

PENTRU LOCALITATEA CRAIOVA / DATA 21.12 SOLSTITIUL DE IARNA
INTRE ORELE 8:00 - 12:00

Str. Fantana Popova, Nr.30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar:
S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA
si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL



LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

- CONSTRUCTIA PROPUISA PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME P+3, ASIGURA INSORIREA IMOBILELOR DIN VECINATATE SITUATE LA NORD, AVAND PROIECTIA UMBREI SPRE VECINATATI IN URMATOARELE INTERVALE ORARE:

- La Nord-Vest intre orele 8³⁰ - 11³⁰ - catre imobilele cu destinatia de locuinte cu regim de inaltime cuprinse intre P-P+1+M;
- La Nord intre orele 11³⁰ - 12⁰⁰ - catre imobilul cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime cuprinse intre P;

CONCLUZII:

IN TIMPUL SOLSTITIULUI DE IARNA IMOBILUL STUDIAT ASIGURA INSORIREA PE TOATE FERESTRELE INCAPERILOR DE LOCUIT DIN LOCUINTELE INVECINATE, PRECUM SI DIN CLADIREA PROPUISA CEL PUTIN 1H 1/2 H PE ZI RESPECTAND OMS nr. 119/2014, art. 3, alin. 1.



MASTER URB. ANA-MARIA CONSTANTIN

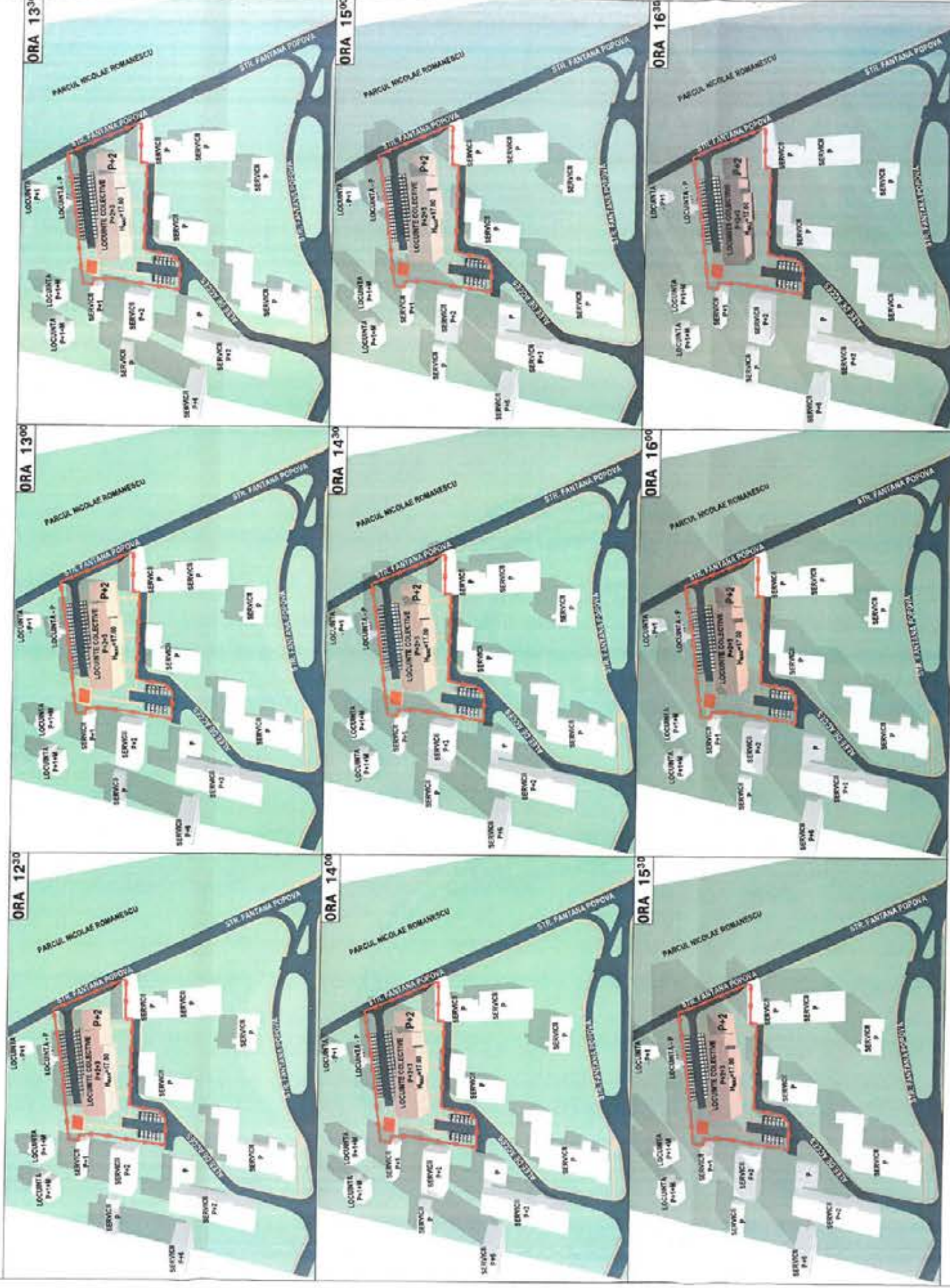
DESFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

PENTRU LOCALITATEA CRAIOVA / DATA 21.12 SOLSTITIUL DE IARNA
INTRE ORELE 12:30 - 16:30

Str. Fantana Popova, Nr.30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar:

S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA
si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL



— LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. —

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

- CONSTRUCTIA PROPUISA PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME P+3, ASIGURA INSORIREA IMOBILELOR DIN VECINATATE SITUATE LA NORD, AVAND PROIECTIA UMBREI SPRE VECINATATI IN URMATOARELE INTERVALE OREARE:

- La Nord - intre orele 12:30 - 13:30 - catre imobilul cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime P;
- La Nord -Est - intre orele 13:30 -16:30 - catre imobilul cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime P si catre Parcul Nicolae Romanescu;

CONCLUZII:

IN TIMPUL SOLSTITIULUI DE IARNA IMOBILUL STUDIAT ASIGURA INSORIREA PE TOATE FERESTRELE INCAPERILOR DE LOCUIT DIN LOCUINTELE INVECINATE, PRECUM SI DIN CLADIREA PROPUISA CEL PUTIN 1H 1/2 PE ZI RESPECTAND OMS nr. 119/2014, art. 3, alin. 1.



DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME
S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL

*Str. Fintana Popova, Nr. 30A,
Mun. Craiova, Jud. Dolj*

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR:

S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN

Sediul : Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, Mun. Craiova, Jud. Dolj

S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA

Sediul : Str. Dr. Ion Augustin, Bl. S9, Sc.1, Ap.7, Mun. Craiova, Jud. Dolj

S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

Sediul : Calea Bucuresti, Nr. 35, Bl. 21D, Etaj Parter, Mun. Craiova, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL:

S.C. RAY CONSULTING S.R.L.

Nr. Proiect :

86/2022

Faza :

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si

R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- **MEMORIU GENERAL**
- **PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL**
- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

II. PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in teritoriu – scara 1:5000
- 1a. Incadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situatii existente – scara 1:1000
- 3. Reglementari urbanistice – Zonificare functionala – scara 1:1000
- 4. Echipare edilitara – scara 1:1000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor – existent – scara 1:1000
- 6. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor – propus – scara 1:1000
- 7. Ilustrare urbanistica – scara 1:1000



Intocmit,

master urb. Constantin Ana-Maria



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL**
- Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar: **S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN**
Sediul : Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, Mun. Craiova, Jud. Dolj
S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA
Sediul : Str. Dr. Ion Augustin, Bl. S9, Sc.1, Ap.7, Mun. Craiova, Jud. Dolj
S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
Sediul : Calea Bucuresti, Nr. 35, Bl. 21D, Etaj Parter, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- Faza: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Nr. Proiect: 86/2022
- Data elaborării: 2022
- Deși prin certificatul de urbanism cu Nr. 244/21.02.2022 prelungit pana la data de 21.02.2025 s-a cerut un regim maxim de inaltime S+P+2-6E, la obtinerea avizelor S.N.T.G.N. TRANSGAZ si Directia pentru Cultura Dolj, s-a impus micsorarea regimului maxim de inaltime de la S+P+2-6E la S+P+2-3E, astfel s-a modificat titlul proiectului din "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL", in "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL"

Deoarece pana la data de 21.02.2025 – termenul de valabilitate a Certificatului de Urbanism prelungit cu Nr. 244/21.02.2022, nu s-au putut obtine toate avizele cerute prin certificatul de urbanism, s-a obtinut un nou Certificat de Urbanism cu Nr. 116/29.01.2025 pentru prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Modificarea zonei functionale din zona institutii si servicii de interes public in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E (min. P – max. P+3E) cu parcare la subsol a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 4702,00 m² din acte si 4676,00 m² din masuratori cu Nr. Cad. 244987, cat si modificarea zonei functionale a terenului din zona studiata situat in partea de Sud din zona institutii si servicii de interes public in zona mixta – locuinte colective, servicii si comert cu regim de inaltime P+3E;
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic in zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de alinere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.) cat si reglementarea regimului minim si maxim de inaltime admis;
- Crearea a noi accese pe terenul studiat cat si amenajarea celor existente;

- Modernizarea echiparii edilitare a zonei;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;

Masura de protectie fata de monumental istoric – Parcul Nicolae Romanescu – DJ-II-a a-07924
 - Datorita faptului ca terenul care a generat documentatia P.U.Z. cat si zona studiata prin P.U.Z., se afla in zona de protectie a monumentului istoric Parcul Nicolae Romanescu – DJ-II-a-A-07924, prin certificatul de urbanism Nr. 244/21.02.2022 s-a cerut obtinerea avizului de la Directia Judeteana pentru Cultura Dolj, astfel, in urma demararii procedurii de obtinere a avizului, ca masura de protectie, s-a decis micșorarea regimului de inaltime a viitoarelor constructii cu destinatia de locuinte colective ce se vor realiza pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., cat si micșorarea regimului de inaltime a celorlalte zone functionale din zona studiata prin P.U.Z. Astfel, regimul maxim de inaltime propus initial de S+P+2-6E s-a micșorat la S+P+2-3E pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. si in zona studiata s-a micșorat la P+3E.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentatiilor de urbanism intocmite anterior documentatiei de fata, este urmatoarea:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova H.C.L. Nr. 543/2018;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. Nr. 77/2014;

Studii intocmite in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 116/29.01.2025;
- Ridicari topografice in sistem stereo 1970 in zona si masuratori vizate O.C.P.I.;
- Regiile autonome detinatoare ale retelelor edilitare;
- Studiu geotehnic;
- Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
- Vizita pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Imobilul ce face obiectul acestei documentatii de urbanism este incinta de pe Str. Fintana Popova, Nr. 30A, situat in intravilanul Municipiului Craiova, in suprafata de 4702,00 m² din acte si 4676,00 m² din masuratori cu Nr. Cad. 244987. In prezent, pe terenul studiat sunt edificate constructii cu regim de inaltime P ce se afla in stare de degradare, nefunctionale ce au avut urmatoarele functiuni: corp C1 – P – magazie – sala de sport – S c = 169 mp, Corp C2 – P – magazie metalica – Sc = 63 mp, Corp C3 – P – cabinet medical – Sc = 146 mp si Corp C4 – P – club + bufet – Sc = 375 mp si o platforma betonata. Pe terenul cu suprafata totala de 4676,00 m² din masuratori cu Nr. Cad. 244987 ce a generat documentatia P.U.Z. cu proprietari S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL se propune schimbarea zonei functionale cu reglementarea indicilor urbanistici si a regimului de inaltime. Astfel se doreste schimbarea zonei de institutii si servicii de interes public in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E– Rh max. propus = 17,00 m, cu parcare la subsol, cat si modificarea zonei functionale a terenului din zona studiata situat in partea de Sud din zona institutii si servicii de interes public in zona mixta – locuinte colective, servicii si comert cu regim de inaltime P+3E;

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 2,01 Ha (20.108,90 m²) și este delimitata zonal astfel:

- La Nord- zona de locuinte cu regim mic de inaltime P - P+2;
- La Sud - zona institutii si servicii de interes public cu regim de inaltime P+6;
- La Est-Parcul Nicolae Romanescu - Cod DJ-II-a-A-07924 - monument istoric;
- la Vest - zona institutii si servicii de interes public;

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. are urmatoarele vecinatati:

- pe lungimea de aprox. 87.51ml in partea de Nord - zona de locuinte cu regim mic de inaltime P - P+2;
- pe lungimea de aprox. 119.07 ml in partea de Sud- zona institutii si servicii de interes public cu regim de inaltime P+6;
- pe lungimea de aprox. 53.30 ml in partea de Est-Parcul Nicolae Romanescu - Cod DJ-II-a-A-07924 - monument istoric;
- pe lungimea de aprox. 62.72ml in partea de Vest- zona institutii si servicii de interes public cu regim de inaltime P+6;

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se afla la o distanta de aproximativ 7.79 ml fata de Parcul Nicolae Romanescu - Cod DJ-II-a-A-07924 - monument istoric in partea de Est, distanta ce reprezinta circulatia carosabila din zona studiata.

- Zona studiata prin P.U.Z. se afla la limita Parculului Nicolae Romanescu - Cod DJ-II-a-A-07924 - monument istoric, astfel neexistand o distanta fata de acesta. Zona studiata se invecineaza direct cu limita Parculului Nicolae Romanescu - Cod DJ-II-a-A-07924 - monument istoric pe o lungime de aproximativ 132.20 ml.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In ceea ce priveste dezvoltarea, specificam faptul ca terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 244987) cat si terenurile din zona studiata, au potential de dezvoltare durabila si potential de integrare in zona din punct de vedere functional.

Reglementarea zonei va aduce o dezvoltare armonioasa din punct de vedere functional, in zona studiata prin P.U.Z. cat si in vecinatatea zonei.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se situeaza in intravilanul Municipiului Craiova, in partea de Sud a orasului.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relief

Municipiul Craiova este situat in centrul regiunii istorice Oltenia, intr-o zona de relief relativ joasa de campie, facand parte din intinsa Campie Romana. Mai exact, Craiova este asezata in Campia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla orasul este de 101 m inaltime.

- Clima

Clima din Municipiul Craiova este temperat-continentala de campie cu puternice influente venite dinspre Marea Mediterana datorita situarii orasului in sudul Romaniei. Datorita acestui fapt, verile sunt lungi, calduroase si uscate, iar iernile blande si scurte. Temperatura medie anuala este de 11-12° C.

- Conditii geotehnice

Teritoriul studiat se situeaza pe terasa (platforma) medie.

Nivelul si continutul chimic al apei din panza freatica, situata la adancime medie nu impun lucrari de asanare, drenare si fundatii speciale.

- Gradul de seismicitate

Din punct de vedere al seismicitatii, suprafata studiata se afla in zona D de seismicitate, valoarea acceleratiei, terenul pentru proiectare este $a_g = 0.20g$, perioada de control (colt) $T_c = 1.0s$, are gradul 82 de seismicitate (gradul 8 cu o perioada de revenire de 100 ani).

2.5. CIRCULATIA – Situatii existente

Zona studiata reprezinta teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasata in partea de Sud a orasului, cu acces intr-o artera importanta de circulatie Bulevardul Nicolae Romanescu printr-o strada de categoria a III-a – Str. Fintana Popova.

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe Str. Fintana Popova.

In prezent, accesul pe terenul cu suprafata totala de 4.676,00 m² ce a generat documentatia P.U.Z. se face din Str. Fintana Popova in partea de Sud, cat si din partea de Est.

In prezent, exista amenajat pe terenul studiat.

- Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele:

- Zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare incompatibila cu zona de locuinte aflata in vecinatatea zonei studiate prin prezenta documentatie de urbanism;
- Lipsa mixitatii functionale;
- Str. Fintana Popova se afla in stare de degradare cat si circulatiile pietonale;
- Intersectii intre strazi ce nu sunt modernizate;
- Accese carosabile pe terenuri private neamenajate;
- Lipsa spatiilor de parcare special amenajate;
- Fondul construit din zona studiata se afla intr-o stare de degradare;
- Front discontinuu cu cladiri fara valoare arhitecturala, inestetice ce se invecineaza cu Parcul Nicolae Romanescu monument istoric - DJ-II-a-A-07924;
- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul public cat si pe cel privat;
- Poluarea aerului cu praf datorita lipsei de vegetatie – spatii plantate in zona circulatiilor carosabile;
- Protectie inefficienta a constructiilor existente din punct de vedere termic;
- Retele tehnico edilitare nemodernizate;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor din zona. Relationari intre functiuni

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare;
- zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de inaltime P+6E;
- circulatii carosabile si circulatii pietonale, teren neamenajat aferent circulatiei si vegetatie aferenta acestora;
- Zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare – U.T.R. TE1 - este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 693,51 m², unde in prezent deserveste unei statii de transport gaze naturale detinuta de S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A..
- Zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural – U.T.R. IS2 - este prevazuta pe plansa "Situatie existenta" si este alcatuita dintr-o suprafata de 14.667,54 m².
- Circulatiile carosabile, circulatiile pietonale, teren neamenajat aferent circulatiei si vegetatia aferenta acestora totalizeaza o suprafata de 4.747,85 m².

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 4.676,00 m² exista fond construit, 4 corpuri de cladiri cu regim de inaltime P, si o platforma betonata, ce totalizeaza o suprafata de aproximativ

1.252,64 m². Astfel, pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., constructiile existente cu regim de inaltime P ce se afla in stare de degradare, nefunctionale au avut urmatoarele functiuni: corp C1 – P – magazie – sala de sport – S c = 169 mp, Corp C2 – P – magazie metalica – Sc = 63 mp, Corp C3 – P – cabinet medical – Sc = 146 mp si Corp C4 – P – club + bufet – Sc = 375 mp. Astfel, dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism P.U.Z., cele patru corpuri existente pe teren se vor desfiinta si se va construi un ansamblu de locuinte colective cu un regim maxim admis de S+P+3E.

In zona studiata prin P.U.Z., exista constructii cu destinatia birouri si depozitare cu un regim de inaltime P, in partea de Sud a zonei studiate, ce totalizeaza o suprafata de aproximativ 1.772,43 m². De asemenea, exista fond construit in zona invecinata zonei studiate prin prezenta documentatie P.U.Z.

- Aspecte calitative

Din punct de vedere calitativ, terenul cu suprafata totala de 4.676,00 m² ce a generat documentatia P.U.Z., cat si pe intreaga zona studiata cu suprafata totala de 20.108,90 m², se afla intr-o stare continua de degradare.

- Asigurarea cu servicii, spatii verzi a zonei

In zona studiata nu exista servicii ce pot aduce facilitati locuitorilor din zona, cea mai apropiata zona de comert/serviciise afla in imediata zona invecinata in Vest – LIDL la aproximativ 82.00 ml. In zona nu exista spatii verzi/plantate special amenajate pentru recreere, insa in imediata vecinatate, in partea de Est, zona studiata se invecineaza cu Parcul Nicolae Romanescu - monument istoric - DJ-II-a-A-07924.

- Riscuri naturale

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA- SITUATIA EXISTENTA

- ALIMENTAREA CU APA

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, aceasta fiind prezenta pe Str. Fintana Popova in partea de Sud si Est.

- CANALIZAREA

In zona studiata exista retea de canalizare, aceasta fiind prezenta pe Str. Fintana Popova in partea de Sud si Est.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona studiata alimentarea cu energie electrica se face de pe Str. Fintana Popova in partea de Sud si Est. De asemenea, zona studiata este traversata in partea de Sud de retea electrica LEA 110 Kv (zona de protectie de 37,00 stanga-dreapta). In zona studiata, in partea de Sud, in zona scuarului, se afla un post de transformare.

- TELECOMUNICAȚII

Zona studiata dispune de retele de telecomunicatii existente pe stalpii de beton LEA cat si subteran pe Str. Fintana Popova in partea de Sud si Est.

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Astfel, in zona sunt oferite servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X – DSL, videotelefonie, etc.).

- ALIMENTARE CU CALDURA

In zona, incalzirea se face de la rețeaua de termoficare cat si in sistem centralizat cu propriile centrale termice.

-ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata exista alimentare cu gaze naturale, aceasta fiind prezenta pe Str. Fintana Popova in partea de Sud si Est.

- GOSPODARIE COMUNALA

Zona este asigurata de serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

- PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Analiza situatiei existente evidentiaza principalele disfunctionalitati:

- Lipsa mixitatii functionale;
- Str. Fintana Popova se afla in stare de degradare cat si circulatiile pietonale;
- Intersectii intre strazi ce nu sunt modernizate;
- Accese carosabile pe terenuri private neamejate;
- Lipsa spatiilor de parcare special amenajate;
- Fondul construit din zona studiata se afla intr-o stare de degradare;
- Front discontinuu cu cladiri fara valoare arhitecturala, inestetice ce se invecineaza cu Parcul Nicolae Romanescu monument istoric - DJ-II-a-A-07924;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar zona se invecineaza (se afla in zona de protectie) cu un monument istoric – Parcul Nicolae Romanescu - DJ-II-a-A-07924.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate in studiu in vederea dezvoltarii zonei:

- Schimbarea zonei functionale din zona institutii si servicii de interes public in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime $S+P+2-3E - R_h \max = 17,00 \text{ m}$ pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z. si zona mixta pentru cele doua terenuri aflate in partea de Sud a zonei studiate cu regim maxim de inaltime $P+3E - 17,00 \text{ m}$, cu parcare la subsol cat si la nivelul solului conform R.L.U. aprobat cu Nr. 489/2021;
- reglementarea indicilor urbanistici pentru zona de locuinte colective si zona mixta – locuinte colective, servicii si comert, cu regim maxim de inaltime $S+P+2-3E - 17,00 \text{ m}$;
- reglementarea indicilor urbanistici pentru zona mixta – locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime $P+3E$;
- amenajarea acceselor pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z.;
- amenajarea spatiilor verzi publice aferente circulatiilor;
- organizarea functionala a zonei;
- reabilitarea constructiilor existente in zona studiata;
- reabilitarea circulatiei carosabile cat si cea pietonala;
- modernizarea echiparii tehnico-edilitara;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z., in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului de insorire, viitoarele constructii ce se va amplasa pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. cu inaltimea de P+3E, vor asigura insorirea respectand O.M.S.119/2014.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 77/2014, U.T.R. 7 subzona IS2, amplasamentul este situat in zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de inaltime P+6, P.O.T. max. 50,00% si C.U.T. 2,00.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata prin P.U.Z. se vor crea spatii verzi aferente circulatiilor cu rol de protectie impotriva zgomotului si a noxelor/praf.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se vor crea spatii plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei rutiere

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul in zonase va face din Str. Fintana Popova.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. accesul se va face din Str. Fintana Popova si Aleea de Acces.

Se impune astfel modernizarea celor doua accese in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. din Aleea de Acces si Str. Fintana Popova.

- Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradalaexistenta, de categoria colectoarelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

Toate circulatiile ce se vor reglementa, se vor realiza in stricta conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

a) strada de categoria a III-a-strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova,avand retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.

b) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, avand retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m in partea de Vest si de 4.25 m in partea de Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest si de 4.25 m pe partea de Est.

c) strada de categoria a IV -a- de acces - aflata in domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alea de Acces in indiviziune, avand retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m in partea de Est si de 3.50 m in partea de Vest, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

- Transportul in comun

In prezent,in zona studiata nu exista un traseu de transport in comun. Transportul in comun in zona invecinata (pe Bulevardul Nicolae Romanescu - in partea de Vest a zonei studiate prin P.U.Z.), se va putea

dezvolta si pe alte trasee odata cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realizeaza tinand seama de:

- reseaua de transport existenta;
- trama stradala;
- fluxurile de calatori.

Solutia transportului in comun ce se va impune va avea in vedere capacitatea de transport oferita, protectia mediului si pretul de cost al exploatarei.

- Parcaje și garaje

In cazul zonei de locuinte colective, a zonei de institutii si servicii de interes public cat si a zonei mixte de locuinte colective si servicii, comert, se va avea in vedere realizarea unui numar de locuri de parcare conform R.L.U. Nr. 489/2021, astfel locurile de parcare se vor amenaja la subsol si la nivelul solului.

- Intersectii

In zona studiata prin P.U.Z. exista intersectii intre doua strazi.

Intersectiile din zona studiata sunt:

- Intersectie intre strazi de categoria a III-a- Str. Fintana Popova si Str. Fiantana Popova;

Accesul propus a se moderniza conform normativelor in vigoare, pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va facedin Aleea de Acces (aflata in indiviziune) si Str. Fintana Popova.

- Semaforizari

In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersectiile vor fi reglementate cu semne de circulatie STOP.

- Organizarea circulatiei pietonale

Strazile existente si preluate in vederea modernizarii sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzătoare in functie de categoria strazii si de posibilitatile de executie.

Traversarile pietonale la intersectiile de strazi se vor amenaja in conformitate cu Normatiul C 239 - 94 la cerinte persoanelor cu dizabilitati.

- Sistematzare verticala

Diferentele de nivel din perimetrul zonei studiate, in cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, astfel incat modernizarea strazilor existente, nu implică miscari importante de terasamente, iar declivitatile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematzarea verticala a zonei, necesita o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea functionala prezentata in plansa "Reglementari urbanistice si zonificare functionala" propune reglementarea zonei astfel ca in zona studiata vor coexista si colabora:

- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E - Rh max. = 17,00 m;
- Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+3E - Rh max. = 17,00 m;
- Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+3 - Rh max = 17.00 m;
- Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare;
- Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile;

-Circulatii carosabile si pietonale;

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoarele caracteristici:

- **Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E**

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+2-3E si totalizează o suprafață reglementată de 4.471,95 m².

- **U.T.R. – LC – ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2-3E– Rh max. = 17,00 m**

**P.O.T. max. admis= 35.00%, C.U.T .max. admis = 1,40și
regim de înălțime maxim P+3E– Rh max. = 17,00 ml**

- **Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime S+P+3E**

Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime S+P+3E si totalizează o suprafață reglementată de 3.605,85 m².

- **U.T.R. – ZM – ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E – Rh max. = 17.00 ml**

**P.O.T. max. admis= 35.00%, C.U.T .max. admis = 1,40și
regim de înălțime maxim P+3E – Rh max. = 17,00ml**

- **Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+3E**

Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+3E – Rh max. = 24.00 m, totalizează o suprafața reglementata de 4.871,78 m².

Pentru protejarea zonelor invecinate si anume a zonei de zona de institutii si servicii de interes public si zona mixta – locuinte colective, servicii si comert, pe latura de Nord pe o lungime de aprox. 19.23 ml si pe latura de Vest pe o lungime de aprox. 22.74 ml a zonei aferenta lucrarilor tehnico – edilitare, s-a propus un culoar de protectie de vegetatie inalta cu o suprafata de 221.80 m² si cu o latime de 5,00 m.

De asemenea, in partea de Nord unde zona de institutii si servicii publice, se invecineaza direct cu zona de locuinte colective P+2-3E, s-a propus un culoar de protectie de vegetatie inalta pe o lungime de aproximativ 24.87 ml si cu o suprafata de 63,20 m².

Iar in partea de Sud a zonei de institutii si servicii publice unde aceasta se invecineaza direct cu zona mixta – locuinte colective, servicii si comert cu regim de inaltime S+P+3E, s-a propus un culoar de protectie de vegetatie inalta pe o lungime de aproximativ 130.61 ml cu o suprafata de 244.70 m².

Astfel, suprafata totala a culoarului de protectie de vegetatie inalta propusa in zona de institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+3E, totalizeaza o suprafata de 529.70 m² din suprafata totala a zonei.

- **U.T.R. – IS2 – INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E – Rh max. = 24.00 ml**

**P.O.T. max.admis = 50.00%, C.U.T .maxim = 2.00și
regim de înălțime maxim P+3E – Rh max. = 17,00 m**

- **Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare**

- Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare este nereglementata si totalizează o suprafața de 527,95 m², ce se mentine si unde in prezent deserveste unei statii de transport gaze naturale detinuta de S.N.T.G.N.

TRANSGAZ S.A. pentru care s-a obtinut Avizul de amplasament cu Nr. 31260/09.04.2024 unde s-au impus urmatoarele conditii: - Potriviti "Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta urmatoarele distante minime pe orizontala intre conductia de transport gaze DN300 Racord alimentare gaz SRM Craiova Sud, respectiv SRM Craiova Sud si diferite obiective, cum ar fi:

- 20 m – locuinte individuale/colective, constructii industriale, sociale si administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman cu regimul maxim de inaltime P+3E.
- 200 m – cladiri cu patru sau mai multe etaje.

De asemenea, zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare s-a micorat (conform bilantului territorial) de la 693,51 m² la 527,95 m² in urma propunerii de amenajare (racordare corespunzatoare pentru viraj) a intersectiei existente a Str. Fantana Popova, intersectie situata in partea de Est a zonei studiat.

- U.T.R. –TE1 – ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- P.O.T., C.U.T.Rh - NEREGLEMENTAT

- Spatii verzi – vegetatie aferenta circulatiei carosabile

Zona spatiilor verzi – vegetatie aferenta circulatiei carosabile este reprezentata de zonele spatiilor verzi publice de folosinta specializata avand destinatia vegetatie de aliniament fata de infrastructura tehnica, ce totalizeaza o suprafata totala de 1.030,15 m² (domeniu public).

- Circulatii carosabile si pietonale

Circulatiile carosabile si pietonale sunt reprezentate prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente. La acestea se adauga trotuarele, dimensionate in functie de importanta strazii si de prevederile normativelor in vigoare.

Ponderea zonei circulatiilor carosabile, precum si a circulatiei pietonale este evidentiata in bilantul territorial existent si propus.

- BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOC. P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona instituti si servicii de interes public din care - Culoar de protectie vegetatie inalta	14.667,54	72,94	4.871,78 din care: 529,70	24,80 din care: 2,63
Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-3E	0,00	0,00	4.471,95	29,84
Zona mixta - locuinte colective, servicii si comerț cu regim de inaltime P+3E	0,00	0,00	3.605,85	17,33
Zona aferenta lucrarilor tehnico edilitare	693,51	3,46	527,95	2,62
Circulatii si zone aferente	4.747,85	23,61	6.631,37	25,40
Circulatii carosabile - din care:	3.283,56	16,23	4.374,63	16,80
- circulatii carosabile - din domeniul public			3.380,03	
- circulatii carosabile - din domeniul privat			994,60	
Circulatii pietonale - din care:	368,74	1,98	1.226,59	3,52
- circulatii pietonale - din domeniul public			708,40	
- circulatii pietonale - din domeniul privat			518,19	
Teren neamenajat aferent circulatiei carosabile	413,76	2,06	0,00	0,00
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	671,79	3,34	1.030,15	5,08
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	20.108,90 m²	100 %	20.108,90 m²	100 %

- INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2-3E LC	35.00%	1,40
Zona mixta -locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+3E ZM	35.00%	2,20
Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+3E IS2	50.00%	2,00
Zona aferenta lucrarilor tehnico – edilitare	- nereglementat	

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul fortelor de interventie la constructia ce se va realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. dupa aprobarea acestuia cat si la constructiile existente din zona studiata prin P.U.Z., se vor asigura din Aleea de Acces cu latime de 5.00 ml conform profil tip 3, si din Str. Fantana Popova cu latime de 7.00 ml conform profil tip 2.

Accesul fortelor de interventie in zona studiata prin P.U.Z. se asigura la cel putin doua fatade pentru constructiile existente din zona studiata, cat si pentru viitoarea constructie ce se va amplasa pe terenul e a generat documentatia P.U.Z..

Dupa aprobarea documentatiei de tip P.U.Z. propuse, la faza de autorizare a constructiilor propuse pe terenul studiat prin P.U.Z. si pe terenul invecinat la Sud, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilul propus, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

3.7. PROPUNERI DE UTILIZARE A ENERGIILOR ALTERNATIVE

Masurile ce pot fi luate in vederea reducerii consumurilor de energie ale cladirii, prin utilizarea sistemelor alternative de productie a energiei viitoarei constructii ce se va amplasa pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., prin utilizarea sistemelor alternative de productie a energiei.

Aceste sisteme pot fi :

- Descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe resurse regenerabile de energie.
- De cogenerare/trigenerare
- Centralizate de incalzire sau de racire sau de bloc
- Pompe de caldura
- Schimbatoare de caldura sol-aer
- Recuperatoare de caldura

Producerea energiei reprezinta procesul de transformare a diferitelor forme de energie primara in energie termica sau electrica, de catre sisteme speciale

Conform art. 11, alin (3) din Legea 159/2013, in cazul construirii si renovarii majore a cladirilor, proprietarii/administratorii acestora pot manta sisteme alternative de productie a energiei prevazute la art. 10, alin (2), in masura in care prin auditul energetic al cladirii sau proiectului in cazul constructiilor noi, se

stabileste ca acest lucru este posibil din punct de vedere economic, tehnic si functional.

In cazul cladirilor noi, precum si in cazul renovarii majore a cladirilor existente, se respecta cerintele referitoare la sistemele ale cladirilor stipulate in reglementarile tehnice specifice, in vigoare la data intocmirii proiectelor cu privire la instalarea si dimensionarea corecta si cu privire la controlul sistemelor tehnice si vizeaza, in principal urmatoarele :

- sistemele de incalzire
- sistemele de productie/preparare a apei calde de consum
- sistemele de climatizare/conditionare a aerului si sistemele de ventilare mecanica, daca este cazul
- o combinatie a acestora.

In cazul de fata, pentru viitoarea cladire ce se va amplasa pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z se va studia posibilitatea montarii unor surse alternative/regenerabile de productie a energiei.

Sursele regenerabile de energie se refera la categoriile de surse primare de energie care sunt generate de catre sisteme naturale si care sunt definite ca „energii obtinute din fluxurile existente in mediul ambiant si care au un caracter continuu sau repetitiv „

Din totalitatea surselor regenerabile enumaram :

- energia eoliana energia solara.
- energia valurilor si mareelor energia geotermala.
- energia hidroelectrica.
- energia continuta in fractiunea biodegradabila a produseor, deseurilor si reziduurilor din agricultura (inclusiv substante vegetale si reziduuri de origine animala) silvicultura si industrii conexe, biomasa-fractiunea biodegradabila a deseurilor industriale, comunale, orasenesti si municipale.
- gazul de depozit-energia continuta in gazul de fermentare a deseurilor.
- energia continuta in gazul de fermentare a namolurilor din instalatiile de epurare a apelor uzate biogaz-energia continuta in produse secundare gazoase obtinute prin fermentare materiilor reziduale organice.
- energia continuta in produse lichide obtinute prin distilarea materiei organice de fermentare, formand categoria de combustibil lichid denumit alcool carburant.

Din totalitatea surselor regenerabile prezentate mai sus doar energia solara poate reprezenta o posibila sursa alternativa pentru viitoarea constructie ce se va amplasa pe terenul studiat.

Energia solara poate fi folosita atat pentru preparare apa calda de consum si/sau pentru incalzire (panouri solare) cat si cat si pentru aplicatii fotovoltaice-producere de energie electrica ce ajuta la iluminatul interior cat si exterior.

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- ALIMENTARE CU APA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de apa din Str. Fintana Popova in partea de Est.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3,00 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de

intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apasi puturi de medie adancime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de canalizare din Str. Fintana Popova in partea de Est.. Apele pluviale vor fi colectate de reseaua de colectare a apelor pluviale propusa pe Str. Fintana Popova in partea de Est si pe Aleea de Acces.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub reseaua de alimentare cu apa.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de canalizare Str. Fintana Popova in partea de Est, si se va extinde pe Aleea de Acees din Str. Fintana Popova din partea de Sud.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distantele fata de retelele tehnico-edilitare LES sunt precizate in Ordinul ANREnr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distante sunt urmatoarele:

- distanta fata de - retelele de apasi canalizare	- pe orizontala	0,50 m
	- pe verticala	0,25 m
- termice, apa fierbinte	- pe orizontala	1,50 m
	- pe verticala	0,50 m
- drumuri	- pe orizontala	0,50 m
	- pe verticala	1,00 m
- gaze	- pe orizontala	0,60 m
	- pe verticala	0,25 m
- fundatii de cladiri	- pe orizontala	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate si se va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

- TELECOMUNICATII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de telecomunicatii existenta din Str. Fintana Popova in partea de Est.

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m



(stanga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele constructii ce se vor construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., vor avea instalate centrale termice pentru fiecare apartamente, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de gaze naturale din Str. Fintana Popova in partea de Est.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele :

- depozite carburanti si statii PECO	60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 Kv sau mai mare, inclusiv statiile.	55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate si locuinte individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- nationale	52 m
- judetene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoarie	80 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusasi alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 si STAS 859/91.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pana la 600 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc	12 m
- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc	15 m
- fata de marginea drumurilor carosabile	8 m

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 si STAS 8591/1-91.

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

3.9. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spatii verzi publice – vegetatie aliniament, de folosinta fata de infrastructura tehnică sau aferente constructiilor. In zona studiata prin P.U.Z. nu vor exista zone industriale care sa genereze poluare fonică, poluare pentru apa, aer, sol.

Trebuie mentionat ca zona studiata prin P.U.Z. cat si terenul ce au generat doc. P.U.Z. se afla in zona de protectie a Parcului Nicolae Romanesci – monument istoric DJ-II-a-A-07924.

In zona studiata prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

In subzona din prezenta documentatie P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede urmatoarele valori minime de spatii verzi astfel:

1) Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.

2) Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului.

In zona studiata prin P.U.Z. cat si pe terenurile ce au generat documentatia P.U.Z., protectia apelor de suprafata sau subterane are ca obiect mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii efectelor negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale.

Regimul deseurilor se va conforma obligatiunilor ce rezulta din prevederile Legii 265/2006. Deseurile re folosibile se vor recicla, in masura posibilitatilor. Depozitarea se va face in interiorul unor spatii special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Se vor respecta conditiile de refacere a cadrului natural, prevazute in acordul si/sau autorizatia de mediu.

Zona institutii si servicii de interes public, va cuprinde constructii cu destinatia de de birouri, sedii firme, , spatii comerciale, supermarket-uri, crese si gradinite pentru copii, sala de fitness, sala de jocuri/gaming, constructii comerciale, birouri, showroom, sedii de birouri, dotari recreere, petrecerea timpului liber cu conditia sa nu afecteze semnificativ traficul ori calitatea locuirii – dotari alimentatie publica si de consum, gradinita, club copii/afterschool, institutii, servicii si echipamente publice de nivel comunal, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale, colective si personale, sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; comert cu amanuntul, activitati manufacturiere, hoteluri, agentii de turism, baruri, cofetarii, cafenele etc., sport si recreere în spatii acoperite, si alte constructii ce se incadreaza la functiuni complexe de interes public si servicii de interes general.

- Masurile de protectie pentru protejarea monumentului istoric Parcul Nicolae Romanescu – Cod DJ-II-a-A-07924 in perioada de construire sunt :

- Imprejmuirea perimetrica a terenului cu plasa inalta de min. 3 m pentru a evita raspandirea eventualelor resturi de deseuri de dimensiuni mici in zona parcului;
- Amenajarea pe teren a unei platforme special amenajate pentru amplasarea deseurilor rezultate in urma construirii investitiei propuse si transportarea zilnica a deseurilor de catre o firma specializata ;
- Stropirea zilnica cu apa a terenului pentru evitarea raspandirii pariculelor de praf in incinta monumentului istoric ;
- Amplasarea perimetrala a unor panouri fonoabsorbante pentru a evita poluarea cu zgomot a incintei monumentului istoric;
- Amenajarea santierului cu platforma pentru spalarea rotilor autovehiculelor care vor iesi din santier;

In perioada de implementare a proiectului dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism: Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Elaborarea P.U.Z.in vederea construirii unui ansamblu de constructii cu destinatia de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+2-3E cu locuri de parcare la subsol, in zona studiata se presupune executarea de lucrari de constructie de amploaremedie.

Efecte asupra mediului asociate cu activitatile de constructie

Activitatile de constructii aferente implementarii functiunilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobiluluicu functiunea de locuinte colective si a parcarilor pentru autovehicule.
- Conexiunea cu reseaua de cai de comunicatii existente.
- Depozitarea si transportul materialelor de constructii, inclusiv pamant, deseuri.
- Generarea deseurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversari accidentale, incendii,etc.

Impactul socialva fi resimtit in timpul executarii lucrarilor de constructie, a transportului materialelor de constructii si a deseurilor. Impactul va fi resimtit temporar in zona studiata, fiind insotit de posibile intreruperi ale traficului rutier in zona, respectiv de o serie de riscuri privind siguranta publica.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecinte titularul proiectului va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

- Extinderea impactului

Impact redus in zonele de lucru-se va manifesta local, pe perioada realizarii lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie conform prevederilor P.U.Z.

- Marimea si complexitatea impactului

Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizarii lucrarilor de constructii.

- Durata, frecventa si reversibilitatea impactului

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fara efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracterreversibil- efectele vor inceta la terminarea lucrarilor de constructii pe amplasament.

- Protectia calitatii apelor

Surse potientiale de poluare a apelor:

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petoliere.
- Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente caii de accessi a parcarilor supratereane.
- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.

- **In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

Proiectul de plan prevede, in cadrul organizarii de santier, adoptarea de masuri specifice pentru prevenirea impactului potential asupra calitatii apelor de suprafatasi subterane:

- Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.
- Manipularea deseurilor rezultate din constructii astfel incat sa se evite dizolvarea si antrenarea lor de catre apele din precipitatii.
- Lucrarile de reparatii si intretinere a utilajelor din santier se vor realiza in ateliere/service-uri specializate.
- Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
- Aplicarea, in caz de necesitate atuturor masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare.

In conditiile adoptarii in timpul executarii lucrarilor de constructii a masurilor de prevenire/ reducere a impactului potential nominalizate mai sus, se apreciaza ca nu se va produce poluarea apelor de suprafatasi subterane.

Impactul indirectsusceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de constructii numai in cazul producerii unor poluari accidentale.

- **In etapa de functionare**

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (locuinte,bai, bucatarii, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizare propusa pe terenul ce agenerat documentatia P.U.Z..

Apele uzateprovenite de la activitatile delocuinre, bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatii pentru autovehiculesi parcarii supratereane vor fi colectate de catre reseaua de ape pluviale.

Conditiiile de amplasare si dimensionarea tehnologica a instalatiilor de preepurare pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Masurile prevazute pentru prevenirea poluarii apelor in perioada de functionare sunt urmatoarele:

- Asigurarea functionarii instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametrii proiectati.
- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametrii tehnici proiectati.
- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

- **Protectia calitatii aerului**

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Str. Fintana Popova, in partea de Sud si Est;

- Functionarea activitatilor existente in vecinatatea amplasamentului;

Sursele potentiale de poluare a aerului determinate de implementarea P.U.Z. in zona studiata sunt urmatoarele:

- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona, respectiv a traficului catre zona de locuinte.
- **Surse de poluare a aerului in perioada de constructie**

In perioada de constructie a obiectivelor de investitie conform P.U.Z., activitatile din santier pot avea un impact asupra calitatii aerului din zonele de lucru si din zonele adiacente acestora.

Executia lucrarilor de constructii constituie, pe de o parte, o sursa de emisii de pulberi sedimentabile si in suspensie, iar pe de alta parte surse de emisii a poluantilor specifici arderii combustibililor (motorinei) in motoarele utilajelor necesare efectuarii lucrarilor si ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de pulberi din timpul executiei lucrarilor sunt asociate lucrarilor de constructii : lucrari de excavare, de vehiculare si punere in opera a pamantului si a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si a altor lucrari specifice desfasurate in perimetrul de lucru.

Degajarile de pulberi (praf) in atmosfera pot varia substantial de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor efectuate si de conditiile meteorologice.

Natura temporara a lucrarilor de constructii, specificul diferitelor faze de executie, amplexarea lucrarilor diferentiaza net emisiile specifice acestor lucrari de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifica activitatii utilajelor se apreciaza dupa consumul de carburanti (substante poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activitati (substante poluante-particule materiale in suspensie si sedimentabile).

- **Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport**

Surse de poluare mobile

- Circulatia mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deseurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.
- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor / instalatiilor.

Cantitatile de poluanti emise in atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmatoorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;
- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- varsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluarii.

Emisiile de poluanti scad cu cat performantele motorului sunt mai avansate, tendinta actuala fiind fabricarea de motoare cu consumuri cat mai mici pe unitatea de putere si cu un control cat mai restrictiv al emisiilor.

Aria principala de emisie a poluantilor ce vor rezulta din activitatea utilajelor si mijloacelor de transport se considera ca fiind amplasamentul aferent implementarii P.U.Z., in suprafata totala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. de S= 4.676,00 m². Concentratiile maxime de poluanti se vor inregistra in cadrul acestei arii.

- **Executia lucrarilor de constructii**

Surse de poluare nederijate- difuze

- Lucrarile de pregatire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executarii lucrarilor deconstructii.

- Executarea lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie, decaparea si depozitarea pamantului, executia sistemului rutier in incintasiin afara acesteia, a retelelor de alimentare cu apasi de canalizare, vehicularea materialelor in momentul punerii in opera, etc.

- Manevrarea deseurilor rezultate din constructii.

Proiectul de plan prevede adoptarea de masuri tehnice si operationale pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.

- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.

- Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeuri, pentru a nu răspândi materiale in afara arealului de lucru.

- Diminuarea la minimum a inaltimii de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule.

- Stabilirea unui timp cat mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a impiedica antrenarea lor de catre vant, si, implicit, poluarea aerului din zona.

- Realizarea lucrarilor de transport a deseurilor in perioade fara curenti importanti de aer și aplicarea unor masuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex.stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.

- Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.

- Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor din demolări.

- Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.

- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.

- Opierea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Avand in vedere masurile de prevenire/ reducere a poluarii prevazute a se adopta, se apreciaza ca impactul direct asupra aerului va fi redus si va avea un caracter reversibil.

- **Surse de poluare a aerului in perioada de exploatare a functiunilor implementate conform P.U.Z.**

Sursa de poluare a aerului in perioada de exploatare este reprezentata in principal de circulatia autovehiculelor in si din zona aferenta obiectivelor de investitie ce se vor realiza conform P.U.Z.si in zonele adiacente.

- Surse mobile:

- Circulatia autovehiculelor in zona.

- Manevrele de circulatie ale autovehiculelor in incinta parcarilor ce se propun a fi realizate pe amplasament.

- Traficul rutier stradal – trama stradala.

- Surse fixe:

- Arderea combustibilului- gazul metan.

- **Protectia calitatii solului, subsolului si a apelor subterane**

Implementarea funcțiunilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului și apelor subterane in

conditiile respectarii tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv a adoptarii masurilor tehnice si operationale stabilite pentru exploatarea functiunilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- **In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

Surse potentiale de poluare a solului

- Executarea lucrarilor de excavare in vederea executiei lucrarilor de constructii pe amplasament.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din constructii si a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporara a solului cu deseuri din constructii și cu materiale de constructii.
- Scurgeri accidentale de carburanti/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a functionarii necorespunzatoare ale acestora.

Se va prevedea, pentru perioada aferenta executarii lucrarilor de constructii, in cadrul organizarii de santier si in frontul de lucru, luarea de masuri operationale pentru prevenirea/ reducerea impactului potențial asupra calitatii solului, subsolului si a apelor subterane.

Masuri prevazute pentru prevenirea/reducerea poluarii solului, subsolului si a apelor subterane:

- Verificarea zilnica a starii tehnice a utilajelor si echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanti a utilajelor si schimbarea uleiului la utilaje se va realiza in statiile de distributie carburanti autorizate/ service-uri auto, existente in zona. Nu se vor realiza depozite de carburanti si lubrifianti pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectivasi depozitarea temporara a deșeurilor generate pe amplasament in interiorul perimetrului de lucru, in zonele special amenajate in cadrul santierului.

In conditiile in care se vor respecta tehnologiile de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv se vor lua masuri eficiente de prevenire a poluarilor accidentale in functionarea activitatilor ce se vor desfasura pe amplasament, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane va fi redus si se va manifesta local, pe durata realizarii lucrarilor de constructii.

- **In perioada de functionare**

Surse potentiale de poluare a solului

- scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți, uleiuri), provenite de la autovehicule.
- evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale colectate de pe amplasament.
- gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitatile desfasurate pe amplasament.

Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea in sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanti si lubrifianti).

Masuri prevazute pentru prevenirea poluarii solului si a apelor subterane

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Colectarea imediata, in sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanti prin utilizarea de materiale absorbante cu eficienta ridicata. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita in recipiente specializate, amplasate pe platforma din incinta-se vor gestiona ca deseuri periculoase.

In condițiile in care respectarea masurilor de prevenire/ reducere a poluarii prezentate, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane in perioada de functionare a obiectivelor ca urmare a implementarii P.U.Z.in zona studiata, va fi nesemnificativ.

- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Se propun adoptarea unor masuri de reducere a nivelului de zgomot in interiorul zonei de locuinte colective si functiuni complementare prin:

- Izolarea fatadelor si a acoperisului viitoareicladiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea in vedere prevederile Standardului ISO 12354 „Transmiterea zgomotului prin fatadele clădirilor”.
- Instalarea de ferestre cu sticla izolata fonic.

- In perioada executarii lucrarilor de constructii

Surse generatoare de zgomot:

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de construire; manevrarea echipamentelor și utilajelor specific.
- Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluarii fonice, toate utilajele generatoare de zgomot si/sau vibratii vor fi mentinute in stare buna de functionare.

Fata de imprejurimi, impactul zgomotului și al vibrațiilor va fi moderat advers si nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinatatile directe din zona.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate in considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat si zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populatia este expusa de multe ori timp indelungat.
- Traficul congestionat marcat de porniri și opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor și zgomotele izolate (ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelari).

Efectele surselor de zgomot si vibratii se suprapun peste zgomotul existent in zona generat in principal de traficul rutier- trama stradala.

Perturbarea vecinatatilorin timpul executiei lucrarilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje si de traficul greu, activitatile de construcții în general. Zgomotul poate afecta vecinătățile imediate și cele adiacente căilor de rulare pentru utilajele și autovehiculele de transport a materialelor de construcții și a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de măsuri specifice tehnice, organizatorice și operaționale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din șantier.
- Vibrațiile cauzate de efectuarea lucrărilor de construcții, traficul greu și manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat (pulberi sedimentabile și în suspensie) de activitatile de constructii.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deseurilor din constructii cu autovehicule prevazute cu prelata, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea in incinta santierului a unor bariere eficiente pentru retinerea prafului, temporizarea activitatilor generatoare de praf infunctie de conditiile meteorologice, etc.
- Deseurile din constructiipot constitui o sursa potentiala de poluare a solului, aerului si a vecinatatilor (ex. deseuri antrenate de vant). Gestionarea deseurilor in cadrul organizarii de santier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deseurilor. Deseurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar in containere specializate si se vor preda catre operatori autorizati pentru colectarea si transportul in vederea valorificarii/eliminarii finale.

- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.
- Traficul greu - Lucrarile de construcții implica un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru deconstrucții, pentru forare, excavare, încărcare și transport.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

Măsurile prevăzute de proiectul de plan ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Folosirea de utilaje care să nu conducă în funcționare la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele rezidențiale.
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot rutier în vederea adoptării măsurilor de corecție a poluării fonice excesive.
- Localizarea denivelărilor pentru reducerea vitezei în zonele construite și care fac să crească poluarea sonoră, mai ales dacă pe drum circulă vehicule mari. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor rezidențiale.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Prin aplicarea măsurilor prevăzute a fi adoptate vibrațiile generate în perioada desfășurării activităților de construcții nu vor determina:

- Producerea de daune estetice și/ sau structurale clădirilor din vecinătatea amplasamentului studiat prin P.U.Z.
- Afectarea funcționării instalațiilor și echipamentelor sensibile la vibrații.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus și se va manifesta temporar, pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții în zona studiată prin P.U.Z.

- În perioada de funcționare

Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trasa stradală.
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor construi.

Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului generat de traficul rutier:

- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise.

- Probleme climatice

Încălzirea globală implică, în prezent, două probleme majore pentru omenire: pe de o parte necesitatea reducerii drastice a emisiilor de gaze cu efect de seră în vederea stabilizării nivelului concentrației acestor gaze în atmosferă care să împiedice influența antropică asupra sistemului climatic și a dăposibilitatea ecosistemelor naturale să se adapteze în mod natural, iar pe de altă parte necesitatea adaptării

la efectele schimbărilor climatice, având în vedere că aceste efecte sunt deja vizibile și inevitabile datorită inerției sistemului climatic, indiferent de rezultatul acțiunilor de reducere a emisiilor.

În pofida tuturor eforturilor globale de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră, temperaturamedie globală va continua să crească în perioada următoare, fiind necesare măsuri cât mai urgente de adaptare la efectele schimbărilor climatice.

a) Surse ce pot contribui la schimbarea climatică:

- Principala sursa ce contribuie la schimbarea climatică este producerea emisiilor de gaze cu efect de sera, de la vehicule, construcțiile existente și viitoare din zona studiată prin PUZ, din sectorul de servicii, și public;
- Poluarea factorilor de mediu : aer, apă și sol atât în perioada de construire, cât și în perioada de funcționare a construcțiilor din zona studiată prin PUZ

b) Măsuri privind combaterea schimbării climatice:

Măsuri de adaptare la folosințele de apă (utilizatori):

- Utilizarea mai eficientă și conservarea apei prin reabilitarea instalațiilor de transport și distribuție și prin modificări tehnologice (promovarea tehnologiilor cu consum redus de apă, etc.);
- Modificări în stilul de viață al oamenilor (reducerea cerințelor de apă, utilizarea pentru anumite activități a apei recirculate, etc.);
- Proiectarea și implementarea unor soluții pentru colectarea și utilizarea apei din precipitații;
- Creșterea gradului de recirculare a apei pentru nevoi industriale; elaborarea și implementarea unor sisteme de prețuri și tarife pentru apă în funcție de folosință, de sezon și de resursa disponibilă; utilizarea de către anumite folosințe a apelor de calitate inferioară.

Măsuri de adaptare ale infrastructurii, construcțiilor și planificării urbane:

- Promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
- Redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan sau realizării unei rețele separate pentru colectarea apelor pluviale;
- Dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
- Minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
- Dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circulația apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor;
- Dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;
- Implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;
- Promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice;
- Extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;
- Promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Masuri de adaptare ale transporturilor:

- Revizuirea reglementărilor privind infrastructura, cum ar fi: drenarea apelor pluviale, terasamente, si drumuri;
- Asigurarea colectării adecvate a apelor pluviale din rețeaua stradală;
- Asigurarea protecției rețelei căilor de comunicație pentru a rezista condițiilor meteorologice extreme. În construcția drumurilor, trebuie asigurate suficiente poduri, rigole și canale în cazul precipitațiilor intense și a inundațiilor;
- Înlocuirea cablurilor de suprafață cu cabluri subterane; construirea, în rețeaua de drumuri și cale ferată, a unui număr adițional de facilități pentru a asigura tranzitul animalelor sălbatice (poduri verzi, pasaje);
- Promovarea unor tehnologii noi de îmbrăcăminte stradale (beton asfaltic sau beton de ciment) și de execuție a stratului de rulare, pe bază de mixturi asfaltice realizate cu bitum modificat pentru preîntâmpinarea deformațiilor permanente (datorate creșterii temperaturii) și asigurarea rezistenței la fisurare (datorată scăderii temperaturii);
- Încurajarea transporturilor alternative cu impact cât mai redus asupra mediului; îmbunătățirea căilor de rulare și fluidizarea traficului cu efecte de reducere a consumurilor de combustibil și implicit de emisii de gaze cu efect de seră;
- Limitarea masei mijloacelor de transport de mărfuri pe anumite tronsoane cu expunere ridicată a populației;

Masuri de adaptare a energiei:

- Creșterea investițiilor în utilizarea surselor de energie regenerabilă, prin care să se utilizeze potențialul economic și tehnic pe care zona studiată prin PUZ îl deține;
- Creșterea investițiilor în înlocuirea și modernizarea liniilor de transport și distribuție a energiei electrice, având în vedere vechimea mare a acestora, inclusiv prin creșterea capacității de distribuție pentru acoperirea necesarului de răcire;

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

o Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de circulațiile carosabile, pietonale și vegetația aferentă acestora.

o Terenuri proprietate privata a primariei

Nu există terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova în zona studiată.

o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI

Reglementarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată prin P.U.Z. necesită 318.50 m² pe o lungime totală de 95.78 m transferul unor terenuri în proprietate privată în domeniul proprietății publice.

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

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri cât și amenajarea acceselor pe teren din domeniul public cu acordul autorităților locale.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentatie de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemanator dezvoltarilor in zona.

Tinandu-se cont de evolutia zonei confirmata prin modificarile aduse P.U.G.-ului si a P.U.Z.-urilor aprobate anterior, propunerea de dezvoltare este intocmita astfel incat sa aduca un plus de valoare intregii zone.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde si Regulamentul de Urbanism odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie.

Dupa aprobare, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investitii ce implica exproprii pentru cauza de utilitate publica;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale. Dupa avizarea de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de care Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani incepand cu data aprobarii.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin

PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

2. Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL**
3. Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
4. Beneficiar: **S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN**
Sediul : Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, Mun. Craiova, Jud. Dolj
S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA
Sediul : Str. Dr. Ion Augustin, Bl. S9, Sc.1, Ap.7, Mun. Craiova, Jud. Dolj
S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
Sediul : Calea Bucuresti, Nr. 35, Bl. 21D, Etaj Parter, Mun. Craiova, Jud. Dolj
5. Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
6. Faza: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
7. Nr. Proiect: **86/2022**
8. Data elaborării: **2022**

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului.

Terenul in suprafata de 4702,00 m² din acte si 4676,00 m² din masuratori conform datelor din C.F. 244987 (Nr. Cad. 244987) si din Certificatul de Urbanism Nr. 244/21.02.2022, este situat in intravilanul Municipiului Craiova, avand destinatia de curti constructii, conform P.U.G. Mun. Craiova aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018.

Terenul analizat este localizat in Judetul Dolj, Municipiul Craiova, in partea de Sud a municipiului, cu acces din Str. Fintana Popova.

Amplasamentul in suprafata 4702,00 m² din acte si 4676,00 m² din masuratori , reprezinta proprietatea S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA, S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL.

9. PROPUNERE DOCUMENTATIE

Investitia se va realiza pe terenul proprietate S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA, S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL. in suprafata de 4702,00 m² din acte si 4676,00 m² din masuratori

In zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism P.U.Z. cu suprafata totala de 2,01 Ha (20.108,90 m²) se propune reconversia functionala, din U.T.R.-ul existent de zona de constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare doua zone functionale:

- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E – Rh max. = 17,00 m;

- Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+3E – Rh max. = 17,00 m;
- Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+3 – Rh max = 17.00 m;
- Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare;
- Spatii verzi – vegetatie aferenta circulatiei carosabile;
- Circulatii carosabile si pietonale;

10. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri cat si amenajarea acceselor pe teren din domeniul public cu acordul autoritatilor locale.

11. DEFALCAREA COSTURILOR

CATEGORII DE COSTURI		
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		Responsabil
1.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare: - Intocmire Plan Urbanistic Zonal - Studii de teren (topografic, geotehnic) - Documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire - Proiect tehnic, detalii de executie, liste cantitati, caiete sarcini - Expertize, verificari de proiect	Suportate de catre investitori privati
1.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica: - Cheltuieli pentru consultanta - Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Suportate de catre investitori privati
1.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Suportate de catre investitori privati
1.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de catre investitori privati
2. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		Proprietar
2.1	Cheltuieli pentru desfiintare si construire: - Construirea unei noi constructii pentru care se doreste investitia - Amenajarea terenului - Amenajarea acceselor, a circulatiilor carosabile si pietonale in incinta, amenajarea locurilor de parcare - Amenajarea spatiilor verzi/plantate in incinta	Suportate de catre investitori privati
2.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru racordarea la reseaua de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze natural, canalizare si colectarea apelor pluviale in baza unor proiecte de specialitate	Suportate de catre investitori privati
2.3	Cheltuieli pentru investitia de baza: - Constructii si instalatii - Dotari	Suportate de catre investitori privati
2.4	Alte cheltuieli: - Organizare de santier, comisioane, taxe	Suportate de catre investitori privati

- Cheltuieli diverse si neprevazute	
-------------------------------------	--

12. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Etapele realizarii investitiilor dorite pe terenul studiat sunt urmatoarele:

- Intocmirea si aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z.
- Obtinerea autorizatiei de construire pentru noua constructie ce se doreste a se realiza
- Racordul la retelele edilitare in baza unor proiecte de specialitate
- Amenajarea acceselor,
- Amenajarea terenului,
- Realizarea investitiei, finalizata prin receptii
- Intabularea constructiei/constructiilor.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL "

Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun.Craiova, Jud. Dolj

BENEFICIAR:

S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN

Sediul : Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, Mun. Craiova, Jud. Dolj

S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA

Sediul : Str. Dr. Ion Augustin, Bl. S9, Sc.1, Ap.7, Mun. Craiova, Jud. Dolj

S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

Sediul : Calea Bucuresti, Nr. 35, Bl. 21D, Etaj Parter, Mun. Craiova, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL:

S.C. RAY CONSULTING S.R.L.

Nr. Proiect :

86/2022

Faza :

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si

R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I.	DISPOZITII GENERALE:	3
1.	Rolul R.L.U.	3
2.	Baza legala a elaborarii	4
3.	Domeniul de aplicare	5
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:	5
1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	5
2.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	5
3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.	6
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor	6
5.	Reguli cu privire la echipare edilitara	7
6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	9
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	10
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	10
	DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT	11
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	11
	Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E	11
	Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4	17
	Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+2	22
	Zona cai de comunicatie si transport	33

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-6E SI PARCARI LA SUBSOL**
- Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar: **S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN**
Sediul : Str. Sfintii Apostoli, Nr. 58, Mun. Craiova, Jud. Dolj
S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA
Sediul : Str. Dr. Ion Augustin, Bl. S9, Sc.1, Ap.7, Mun. Craiova, Jud. Dolj
S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
Sediul : Calea Bucuresti, Nr. 35, Bl. 21D, Etaj Parter, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- Faza: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Nr. Proiect: **86/2022**
- Data elaborării: **2022**

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

- *Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.*
- *Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (daca indeplinesc conditiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului), cazuri specificate in continuare la *punctul 1.1.4*, precum si in continutul regulamentului.*
- *Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferiteiate pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, zona si subzona a acesteia.*
- *Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri fata de aliniament si limitele laterale si posterioare ale parcelei, caraterisitici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.*
- *Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmand a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.*
- *Toate documentatiile de urbanism se realizeaza in format digital si format analogic, la scara adecvata. In functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat in coordonate in sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor inregistrate in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.*

2. Baza legala a elaborarii

Metodologia folosită este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.):
 - o Secțiunea I - Cai de comunicație: Legea nr. 363/2006
 - o Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - o Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - o Secțiunea IV- Reteaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - o Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"
- Legea nr. 231/2018 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor Nr. 247/2005.
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) – actualizată prin Ordonanța de Urgență 98/2016, publicată în M. Oficial Nr. 1030/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului Nr. 35/2016 privind modificarea și completarea legii cadastrului și a publicității imobiliare.
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Codul civil;
- Ordin Nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și

completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei in scopul reconversiei functionale, a reglementarii regimului de construire in unitatile teritoriale studiate, precum si a retragerilor limitelor de constructibilitate avand in vedere oportunitatea investitiei, pe amplasamentul situat in zona de Nord a Municipiului Craiova.

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara elaborarea unei alte documentatii de urbanism.

Zonificarea functională a teritoriului studiat s-a stabilit in conformitate cu planşa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal, in functie de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare ale constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zonele construite protejate

In zona studiata, in partea de Est, zona studiata se invecineaza cu Parcul Nicolae Romanescu - monument istoric - DJ-II-a-A-07924.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. In spiritul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

In interiorul zonei studiate nu au fost identificate in cadrul Planului Urbanistic Zonal, zone expuse la riscuri naturale.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, transport cu gaze naturale, conform art. 11 din RGU.

Delimitarea acestor zone se va face tinand seama de conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor prezentate in anexa.

Activitatea de construire in cadrul zonei studiate urmeaza sa se desfasoare:

- pe terenuri neocupate cu constructii.
- prin schimbarea de destinatie.

Normele privind dreptul de a construi se constituie in prescriptii generale ale prezentului regulament ce detaliaza prevederile P.U.Z. si se refera la autorizarea lucrarilor de constructii, reparatii, parcelari, cu respectarea legilor in vigoare.

Prescriptiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificarii prevazute prin P.U.Z.
- respectarea prevederilor relative la regimul constructiilor, privind normele tehnice de construire, ca si

Zonele de servitute și de protecție ale cailor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii privind regimul drumurilor Nr. 198/2015 cu O.G. Nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. Nr. 43/1997 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Legea nr. 265/2006, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Hotărare 1076/2004.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

Pentru zona studiata, retragerile minime pentru construire si de imprejmuire, masurate din axul strazii, vor fi urmatoarele pentru:

- strada de categoria a III -a— strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova, avand retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.
- strada de categoria a III -a— strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, avand retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m in partea de Vest si de 4.25 m in partea de Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest si de 4.25 m pe partea de Est.
- strada de categoria a IV -a— de acces – aflata in domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alee de Acces in indiviziune, avand retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m in partea de Est si de 3.50 m in partea de Vest, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zona functionala sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+2-6E		
LC	35.00%	2,20
Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+2-6E		
ZM	35.00%	2,20
Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+6E		
IS2	50.00%	2,00
Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare	- nereglementat	

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul in zona se va face din Str. Fintana Popova.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. accesul se va face din Str. Fintana Popova si Aleea de Acces.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

- a) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova, avand retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.
- b) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, avand retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m in partea de Vest si de 4.25 m in partea de Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest si de 4.25 m pe partea de Est.
- c) strada de categoria a IV -a- de acces – aflata in domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alee de Acces in indiviziune, avand retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m in partea de Est si de 3.50 m in partea de Vest, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum si cu STAS 10144/.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradala propusa, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

In cazul zonei de locuinte colective, se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare / garare pe loturile proprii respectand R.L.U. Nr. 489/2021;

5. Reguli cu privire la echipare edilitara

- ALIMENTARE CU APA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de apa din Str. Fintana Popova in partea de Est.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.
- Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 mentionam :
- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3,00 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de canalizare din Str. Fintana Popova in partea de Est.. Apele pluviale vor fi colectate de reseaua de colectare a apelor pluviale propusa pe Str. Fintana Popova in partea de Est si pe Aleea de Acces.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.
- Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub retea de alimentare cu apa.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la retea de canalizare Str. Fintana Popova in partea de Est, si se va extinde pe Aleea de Acees din Str. Fintana Popova din partea de Sud.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distantele fata de retele tehnico-edilitare LES sunt precizate in Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distante sunt urmatoarele:

• distanta fata de - retele de apa si canalizare	- pe orizontala	0,50 m	
	- pe verticala		0,25 m
- termice, apa fierbinte	- pe orizontala	1,50 m	
	- pe verticala		0,50 m
- drumuri	- pe orizontala	0,50 m	
	- pe verticala		1,00 m
- gaze	- pe orizontala	0,60 m	
	- pe verticala		0,25 m
- fundatii de cladiri	- pe orizontala	0,60 m.	

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate si se va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

- TELECOMUNICATII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la retea de telecomunicatii existenta din Str. Fintana Popova in partea de Est.

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoare constructii ce se vor construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., vor avea instalate centrale termice pentru fiecare apartamente, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la retea de gaze naturale din Str. Fintana

Popova in partea de Est.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele :

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv statiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoarie	80 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 si STAS 859/91.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pana la 600 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc	12 m
- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc	15 m
- fata de marginea drumurilor carosabile	8 m

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii sau zonei in care va avea loc operatiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Prin parcela se intelege orice suprafata de teren, constituind o singura proprietate publica sau privata.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru

fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Primăria poate să autorizeze parcelările de către detinatorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului. Parcelarea terenului se va admite în următoarele condiții: calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse, să respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate în R.G.U., fiecare parcelă să aibă legătura cu strazi sau piete publice.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- a) împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Privind spațiile verzi autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism, atât la nivelul solului cât și pe verticală (pe înălțimea clădirii)

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul P.U.Z. are trei unități teritoriale ce sunt formate din:

- **LC** – zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+2-6E – Rh max. = 24,00 m
- **ZM** – zona mixta - locuințe colective, servicii și comerț cu regim maxim de înălțime P+2-6E – Rh max. = 24,00 m
- **IS2** – instituții și servicii publice cu regim maxim de înălțime P+6E – Rh max. = 24,00 m

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole, cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I – Generalități

- art. 1 - Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - Utilizarea funcțională

- art. 4 - Utilizarea funcțională
- art. 5 - Utilizări permise cu condiții
- art. 6 - Interdicții temporare

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- art. 7+11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24 din RGU
- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14+16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea art. 27, 28 din RGU
- art. 17+19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea art. 15,

30÷32 din RGU

- art. 21÷27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi, in completarea art. 33÷36 din RGU
- art. 28 - Masuri de protectie antiseismica

DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

Prin derogare se înțelege o modificare doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise / funcțiuni admise cu derogari, aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, retrageri fata de limitele laterale si posterioare.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- situarea speciala a parcelei în cadrul sectorului într-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
- Modificarea mai multor conditii de construire, constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:
- modificari privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., depasirea alinierii spre strada a constructiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale si de spate de proprietate si a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în conditiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- modificarea alinierii spre limitele laterale si posterioara de proprietate este posibila în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectura.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru parti ale unei U.T.R. a reglementarilor aprobate prin P.U.G. trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atat ale zonei de studiu cat si ale teritoriului învecinat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Zona locuinte colective cu regim maxim de înălțime P+2-6E (min. P+2 – max. P+6E)

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona locuinte colective cu un regim maxim de înălțime P+2-6E (min. P+2 – max. P+6E) este reprezentată de subzona **LC**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuinte colective.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuinte colective;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.

- La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizată și orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local și a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu există interdicții permanente.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din RGU.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

- în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- a) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.
- b) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m în partea de Vest și de 4.25 m în partea de Est, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest și de 4.25 m pe partea de Est.
- c) strada de categoria a IV -a- de acces - aflată în domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Alee de Acces în indiviziune, având retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m în partea de Est și de 3.50 m în partea de Vest, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

Art. 10. Amplasarea față de cai navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de cale ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fatade aliniamnt se va face in conditiile respectarii art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul strazii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 8,50 m din axul strazii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - min. 4.50 m pe partea de Vest si de 4.25 m pe partea de Est din axul strazii;
- Aleea de acces in indiviziune – la min. 3.50 m din axul strazii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 13,50 m din axul strazii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - la min. 8.00 m in partea de Vest si de 4.25 m in partea de Est din axul strazii;
- Aleea de acces in indiviziune – la min. 7.00 m in partea de Est si de 3.50 m in partea de Vest din axul strazii;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicita respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;

b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:

- este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
- este de 0,6 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streășina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
- este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).

În cazul în care noua construcție se amplasează adiacent la o construcție existentă sau în imediata

vecinătate, pe parcela alăturată este necesar acceptul vecinului și raportul de expertiză tehnică pentru protecția construcției existente.

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,6 m de calcanul construcției existente din considerente de:

- igiena și exploatarea celor 2 construcții
- aspect urbanistic și arhitectural.

Intrucât distanțele de mai sus rezolvă numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

Planul Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. a Municipiului Craiova și de necesitățile zonei.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, construcțiile pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexa.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

În prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este de P+2-6E (min. P+2E – max. P+6E) – $R_h \text{ max} = 24.00 \text{ m}$.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile urbanismului, arhitecturii și peisajului, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelor;

$$LC = 35.00\%$$

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

LC = 2.20

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, precum și locuri de parcare pentru locuitori, conf. R.L.U. Nr. 489/2021.

Art. 26. Spatii verzi - conform RGU art. 34.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Art. 27. Imprejmuiri - conform RGU art. 35.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);
- suprafața de minim 200 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2013
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Zona mixta – locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+2-6E

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona locuinte colective cu un regim maxim de inaltime P+2-6E (min. P+2 – max. P+6E) este reprezentată de subzona **ZM**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuinte colective, servicii si comert.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuinte colective;
- farmacii, supermarket, magazin alimentar, sedii de firme, clinici, restaurante, gradinite, after-school, etc.;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului si la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.
- La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizată și orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local și a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu există interdicții permanente.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din RGU.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

- în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- a) strada de categoria a III -a- strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.
- b) strada de categoria a III -a- strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m în partea de Vest și de 4.25 m în partea de Est, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest și de 4.25 m pe partea de Est.
- c) strada de categoria a IV -a- de acces – aflată în domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Alee de Acces în indiviziune, având retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m în partea de Est și de 3.50 m în partea de Vest, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

Art. 10. Amplasarea fata de cai navigabile, cursuri de apa

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fatade aliniament se va face în condițiile respectării art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejuririlor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 8,50 m din axul străzii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - la min. 4.50 m pe partea de Vest și de 4.25 m pe partea de Est din axul străzii;
- Aleea de acces în indiviziune – la min. 3.50 m din axul străzii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 13,50 m din axul străzii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - la min. 8.00 m în partea de Vest și de 4.25 m în partea de Est din axul străzii;
- Aleea de acces în indiviziune – la min. 7.00 m în partea de Est și de 3.50 m în partea de Vest din axul străzii;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoirii și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.
- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,6 m pentru fața de fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streășina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
 - este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).

În cazul în care noua construcție se amplasează adiacent la o construcție existentă sau în imediata vecinătate, pe parcela alăturată este necesar acceptul vecinului și raportul de expertiză tehnică pentru protecția construcției existente.

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,6 m de calcanul construcției existente din considerente de:

- igiena și exploatarea celor 2 construcții
- aspect urbanistic și arhitectural.

Intrucât distanțele de mai sus rezolvă numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

Planul Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. a Municipiului Craiova și de necesitățile zonei.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, construcțiile pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexa.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

În prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este de P+2-6E (min. P+2 – Max. P+6E)– Rh max.= 24,00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile urbanismului, arhitecturii și peisajului, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor;

$$ZM = 35.00\%$$

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

$$ZM = 2.20$$

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, la nivelul subsolului cat si la subsol conform R.L.U. 489/2021.

Art. 26. Spatii verzi - conform RGU art. 34.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului, iar pentru servicii min. 10% din suprafata terenului.

Art. 27. Imprejmuiri - conform RGU art. 35.

Imprejmuirile reprezinta construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);
- suprafața de minim 200 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2013
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+6E

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona institutii și servicii publice cu un regim maxim de inaltime P+6E – Rh max. = 24.00 m este reprezentată de subzona **IS2**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de institutii si servicii publice.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- birouri, hotel, hostel, supermarket, benzinarie, etc.;
- Dotari de invatamant de tipul gradinitelor/scolilor, after school;
- Dotari de sanatate – cabinet medical uman diverse specialitati, cabinet veterinar, cresa, farmacie umana, farmacie veterinara etc.
- Dotari de ingrijire si infrumusetare corporala, coafor, etc.
- Birouri profesii liberale – avocatura, notariat, arhitectura etc.
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului si la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.
- La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizata si orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 265/2006 si cu normele de protectie stabilite pe plan local si a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu exista interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu exista interdicții permanente.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din RGU.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

- în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

d) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.

e) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m în partea de Vest și de 4.25 m în partea de Est, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest și de 4.25 m pe partea de Est.

f) strada de categoria a IV -a- de acces - aflată în domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Alee de Acces în indiviziune, având retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m în partea de Est și de 3.50 m în partea de Vest, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

Art. 10. Amplasarea față de cai navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de caile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 8,50 m din axul străzii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - min. 4.50 m pe partea de Vest și de 4.25 m pe partea de Est din axul străzii;
- Aleea de acces în indiviziune - la min. 3.50 m din axul străzii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 13,50 m din axul strazii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - la min. 8.00 m in partea de Vest si de 4.25 m in partea de Est din axul strazii;
- Aleea de acces in indiviziune – la min. 7.00 m in partea de Est si de 3.50 m in partea de Vest din axul strazii;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.
- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,6 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streșina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
 - este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).

În cazul în care noua construcție se amplasează adiacent la o construcție existentă sau în imediata vecinătate, pe parcela alăturată este necesar acceptul vecinului și raportul de expertiză tehnică pentru protecția construcției existente.

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,6 m de calcanul construcției existente din considerente de:

- igiena și exploatarea celor 2 construcții
- aspect urbanistic și arhitectural.

Întrucât distanțele de mai sus rezolvă numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se

recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

Planul Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. a Municipiului Craiova și de necesitățile zonei.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, construcțiile pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexa.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

În prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este de P+6E – Rh max.= 24,00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile urbanismului, arhitecturii și peisajului, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor;

$$IS2 = 50.00\%$$

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

$$IS2 = 2.00$$

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, la nivelul subsolului cat si la subsol conform R.L.U. 489/2021.

Art. 26. Spatii verzi - conform RGU art. 34.

Se va respecta R.G.U. H.G. 525/1996 pentru fiecare functiune ce se va propune la faza de autorizatie de construire.

Art. 27. Imprejmuiri - conform RGU art. 35.

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);
- suprafața de minim 200 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2013
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Zona aferenta lucrarilor tehnico edilitare**Capitolul I - Generalități**

Art. 1. Zona aferenta lucrarilor tehnico edilitare este reprezentată de subzona **TE1**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuinte colective, servicii și comerț.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.
- La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizată și orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local și a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu există interdicții permanente.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din RGU.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

- în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- a) strada de categoria a III -a- strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 13.50, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 8.50 m.
- b) strada de categoria a III -a- strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Str. Fintana Popova, având retragerea pentru construire din ax de min. 8.00 m în partea de Vest și de 4.25 m în partea de Est, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 4.50 m pe partea de Vest și de 4.25 m pe partea de Est.
- c) strada de categoria a IV -a- de acces - aflată în domeniu privat (indiviziune) cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Alee de Acces în indiviziune, având retragerea pentru construire din ax de min. 7.00 m în partea de Est și de 3.50 m în partea de Vest, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) din ax de min. 3.50 m.

Art. 10. Amplasarea față de cai navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de cale ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fatade aliniament se va face in conditiile respectarii art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul strazii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 8,50 m din axul strazii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - min. 4.50 m pe partea de Vest si de 4.25 m pe partea de Est din axul strazii;
- Aleea de acces in indiviziune – la min. 3.50 m din axul strazii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Str. Fintana Popova conf. Profil 1- la min. 13,50 m din axul strazii;
- Str. Fintana Popova conf. Profil 2 - la min. 8.00 m in partea de Vest si de 4.25 m in partea de Est din axul strazii;
- Aleea de acces in indiviziune – la min. 7.00 m in partea de Est si de 3.50 m in partea de Vest din axul strazii;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicita respectarea distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.
- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,6 m pentru fața de față de ferestre sau balcoane (mai mare decât streșina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);

- este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).

În cazul în care noua construcție se amplasează adiacent la o construcție existentă sau în imediata vecinătate, pe parcela alăturată este necesar acceptul vecinului și raportul de expertiză tehnică pentru protecția construcției existente.

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,6 m de calcanul construcției existente din considerente de:

- igiena și exploatarea celor 2 construcții
- aspect urbanistic și arhitectural.

Intrucât distanțele de mai sus rezolvă numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

Planul Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. a Municipiului Craiova și de necesitățile zonei.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, construcțiile pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexa.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate

publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

În prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este NEREGLEMENTAT.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea gurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile urbanismului, arhitecturii și peisajului, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor;

- nereglementat

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile

destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- nereglementat

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, la nivelul subsolului cat si la subsol conform R.L.U. 489/2021.

Art. 26. Spații verzi - conform RGU art. 34.

Conform. R.G.U. H.G.Nr. 525/1996

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 28. Măsurile de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);
- suprafața de minim 200 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2013
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Zona cai de comunicatie si transport

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona cailor de comunicatii si transport este reprezentata de:

- cai de comunicatie rutiera existenta;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: "Cai de comunicatie si constructii aferente".

Art. 3. Funcțiunile complementare:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- retele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- trotuare;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – categoriile I-IV proiectate conform normelor specifice in vigoare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții – conform art. 11 din RGU.

Nu este cazul

Art. 6. Interdictii temporare

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice va tine cont de prevederile art. 18 din RGU.

Art. 8. Amplasarea constructiilor, se va face cu respectarea prevederilor art. 23 si 24 din RGU;

Art. 9. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 10. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Art. 11. Parcelare- conform RGU art.30 – nu este cazul.

Art. 12. Inaltimea constructiilor - conform RGU art.31.

Art. 13. Aspectul exterior al constructiilor - conform RGU art. 32.

Art. 14. Parcaje - conform RGU art.33 si RLU privind parcarile.

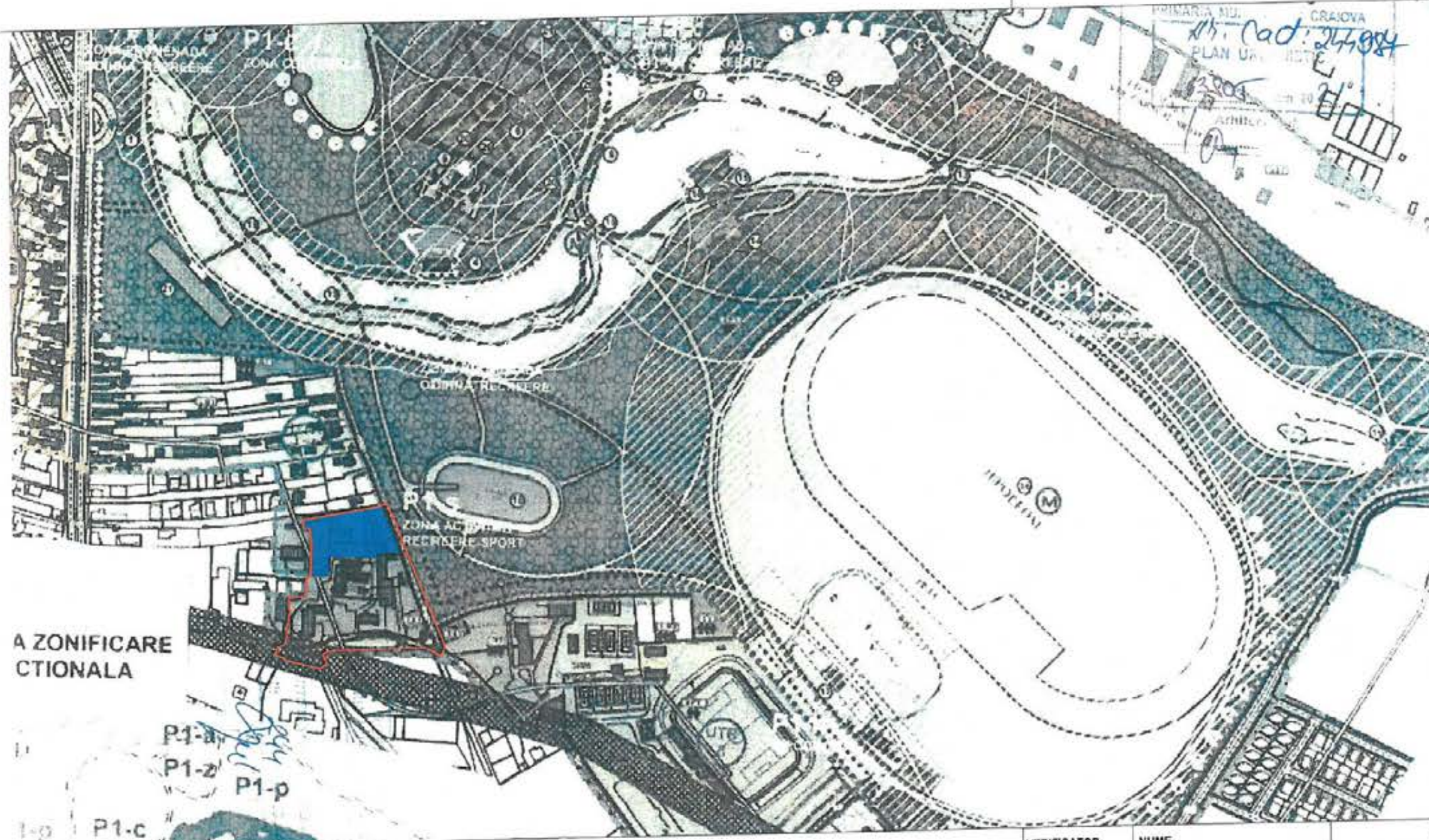
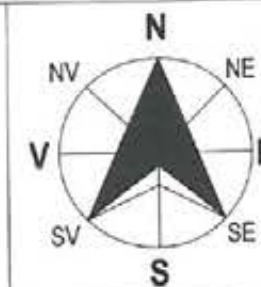
Art. 15. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.



Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria

INCADRARE IN TERITORIU
CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 77/2014
scara 1:5000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
 ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
 CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
 Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



**A ZONIFICARE
CTIONALA**



LEGENDA:

LIMITE

Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)

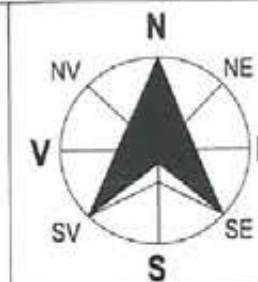
Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN,
 S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si
 S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14591403 / J15/04/2009		BENEFICIAR: S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj	
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:5000
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		ATA: 2022
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PLANSĂ: INCADRARE IN TERITORIU CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 77/202014
			FAZA: P.U.Z.
			PLANSĂ NR: U01

INCADRARE PE SUPT AEROFOTOGRAFIC

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

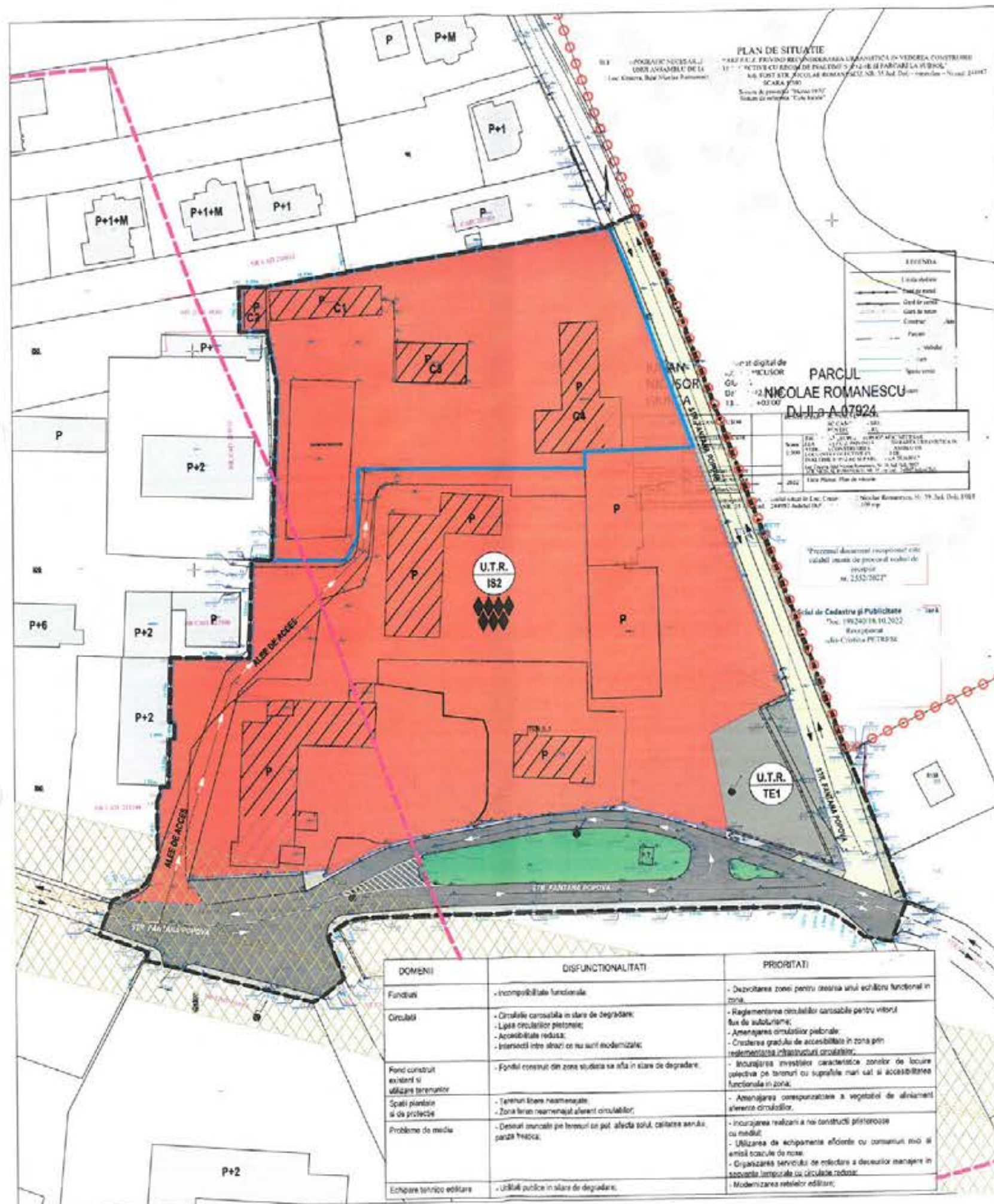
LIMITE

Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)

Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN,
S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si
S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

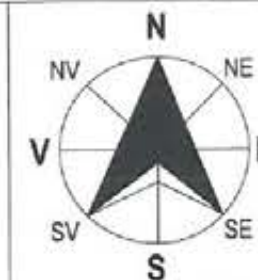
cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
 S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CU 1459401, J160372002 TEL: 0755734415, 470102.704		BENEFICIAR: S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj	
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	SCARA:
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		
		DATA:	2022
		TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
		TITLU PLANS:	INCADRARE PE SUPT AEROFOTOGRAFIC
		PROIECT NR:	86/2022
		FAZA:	P.U.Z.
		PLANS NR:	U.01a



SITUATIE EXISTENTA scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
 Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

LIMITE

- - - - - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)
 [] Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
 cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²
 ○ ○ ○ ○ Limita Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-a-A-07924

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- - - - - U.T.R. - Zona servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala
 - Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare
 [] Zona instituti si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala, cu regim maxim de inaltime P+6E

IS2

[] P.O.T. MAX. CONF. P.U.Z. NR. 77/2014 = 50.00 %
 [] C.U.T. MAX. CONF. P.U.Z. NR. 77/2014 = 2.00
 [] R_h MAX. CONF. P.U.Z. NR. 77/2014 - P+6

Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare

FOND CONSTRUIT

[] Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 [] Constructii existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.

CIRCULATII

[] Circulatii carosabile
 [] Circulatii carosabile neamenajate
 [] Circulatii pietonale

FOND VEGETAL

[] Spatii verzi aferente circulatiei carosabile
 [] Teren neamenajat aferent circulatiei carosabile

ZONE ISTORICE PROTEJATE

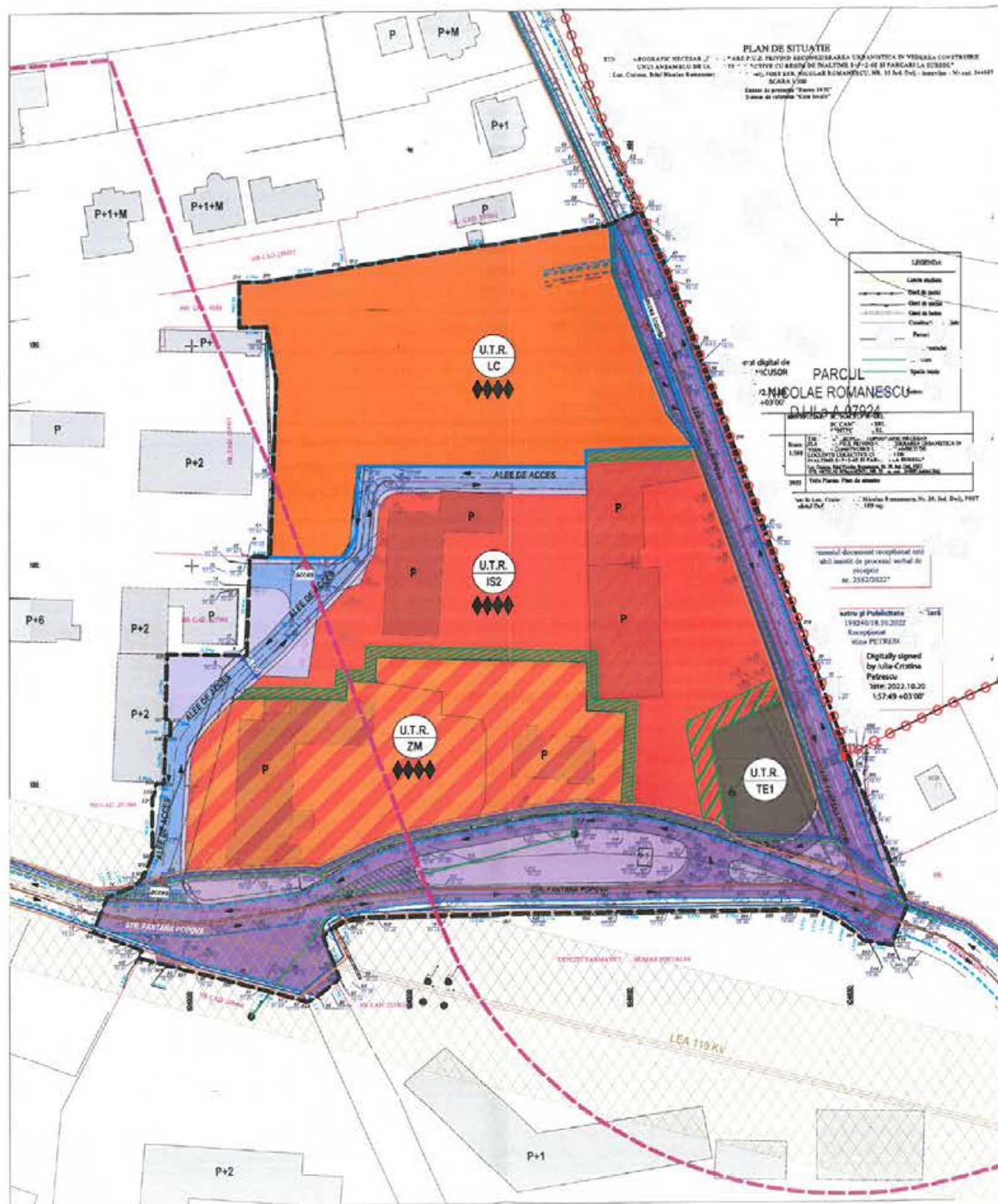
- - - - - Limia zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu
 conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice

ZONE DE PROTECTIE

[] Zona de protectie aferenta LEA 110Kv (37,00 m)

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI 1481901 / J190470948 TEL. 0749324415 / 0749102794			
BENEFICIAR:	S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL (Sediul Casei Bucuresti Nr. 30, Str. Fintana Popova, Mun. Craiova, Jud. Dolj)		
PROIECTANT:	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. CUI 1481901 / J190470948 TEL. 0749324415 / 0749102794		
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	SEMNATURA	SCARA: 1:1000
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin	SEMNATURA	TA: 2022
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin	SEMNATURA	TITLU PLANSA: SITUATIE EXISTENTA
			FAZA: P.U.Z.
			PLANS NR: U.02





REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

LIMITE

Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)
Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL

cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²

Limita Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-a-A-07924

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E

LC → P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+2-3E - Rh_{MAX} = 17,00 m

Zona mixta - locuinte colective, servicii si comerț, cu regim maxim de inaltime P+3E

ZM → P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m

Zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-arhitectural, cu regim maxim de inaltime P+3E

IS2 → P.O.T. MAX. = 50,00 %
C.U.T. MAX. = 2,00
Rh_{MAX} - P+3 - Rh_{MAX} = 17,00 m

Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare (suprafata edificabila)

FOND CONSTRUIT

Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.

Constructii existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.

CIRCULATII

Circulatii carosabile - domeniu public

Circulatii carosabile - domeniu privat

Circulatii pietonale

Circulatii pietonale - domeniu privat

Intersectie intre strazi

FOND VEGETAL

Spatii verzi aferente circulatiei carosabile

ZONE ISTORICE PROTEJATE

Limia zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice

ZONE DE PROTECTIE

Zona de protectie aferenta LEA 110Kv (37,00 m)

Culoar de protectie vegetatie inalta

ECHIPARE EDILITARA

ALIMENTARE CU APA

Conducta apa existenta

Racord apa propus

CANALIZARE

Conducta canalizare a apei uzate menajere

Racord canalizare propus

Evacuare ape pluviale

Racord evacuare ape pluviale propus

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

RETELE DE DISTRIBUTIE (IT, MT)

Linie electrica subterana existenta - LES 22Kv

Linie electrica subterana propusa - LES 22Kv

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Retea gaze naturale existenta

Racord de gaze naturale propus

TELECOMUNICATII

Retea telecomunicatii existenta

Retea telecomunicatii subterana propusa

Zona protectie telecomunicatii (3,68 m)

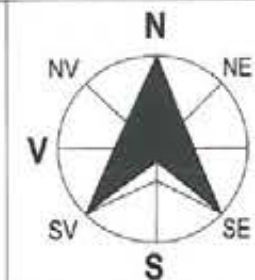
VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting CALITATE ELABORATORI SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT			
S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI 1584411, J40401002 TEL. 0755361615, 0757812788			
NUME	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
master urb. Ana-Maria Constantin		1:1000	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
ing. Nicolae Badescu		DATA:	TITLU PLANSA:
master urb. Ana-Maria Constantin		2022	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
			PROIECT NR. 86/2022
			FAZA: P.U.Z.
			PLANSĂ NR. U.04





PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

LIMITE

- Limite zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)
- Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²
- Limitea Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-a-A-07924

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E
P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+2-3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
- Zona mixta - locuinte colective, servicii si comert, cu regim maxim de inaltime S+P+3E
P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 1,40
Rh_{MAX} ADMIS - S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
- Zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-architectural, cu regim maxim de inaltime P+3E
P.O.T. MAX. = 50,00 %
C.U.T. MAX. = 2,00
Rh_{MAX} - P+3 - Rh_{MAX} = 17,00 m

- Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioale (suprafata edificabila) - contur subsol
- Loc de joaca

FOND CONSTRUIT

- Constructii propuse cu regim de inaltime de P+3 - Propunere cu rol informativ
- Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
- Constructii existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Intersectie intre strazi

FOND VEGETAL

- Spatii verzi aferente circulatiei carosabile

ZONE ISTORICE PROTEJATE

- Limia zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice

ZONE DE PROTECTIE

- Zona de protectie aferenta LEA 110Kv (37,00 m)
- Culoar de protectie vegetatie inalta

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting CALITATE ELABORATORI SEF PROIECT master urb. Ana-Maria Constantin PROIECTAT master urb. Ana-Maria Constantin DESENAT master urb. Ana-Maria Constantin		S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI 1491445, J1803402002 TEL. 075735.815, 075735.754	BENEFICIAR: S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
SCARA:	1:1000	TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
DATA:	2022	TITLU PLANSA:	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA
PROIECT NR:	86/2022	FAZA:	P.U.Z.
PLANSA NR:	U87		



REGLEMENTAREA CIRCULATIEI PROPUSE IN ZONA

- Se va organiza si amenaja incinta proprietatii pentru a permite accesul usor si iesirea in conditii de siguranta a traficului;
- Se va asigura accesul facil al autospecialelor de interventie in caz de incendiu la oricare obiectiv din incinta;
- Este obligatorie respectarea regulilor de circulatie a autovehiculelor in vederea asigurarii fluentei traficului;
- Accesul autovehiculelor in incinta se va face din Str. Fintana Popova si prin Aleea de Acces in indiviziune;
- Iesirea autovehiculelor din incinta se va face in Calea Severinului;
- Dimensiuni minime ale acceselor: 3,50 m;
- Dimensiuni minime ale circulatiilor in incinta: 6,00 m;
- Accesul, iesirea, parcarile, circulatiile interioare precum si circulatiile de racord din drumul public se marcheaza pe carosabil sau se delimiteaza prin borduri;



PARCUL NICOLAE ROMANESCU DJ-II-a-A-07924

Proiect de amenajare a teritoriului urban
Scara: 1:1000
Data: 2024

Proiectul este valabil pentru scopul de proiectare
nr. 2142/2024

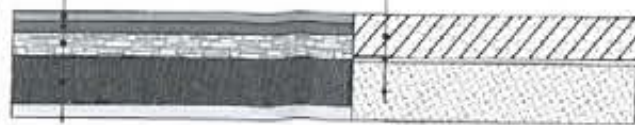
Proiect de amenajare a teritoriului urban
Scara: 1:1000
Data: 2024

INDICATOARE DE CIRCULATIE

- STOP
- TRECERE DE PIETONI
- OBLIGATORIU LA DREAPTA
- DRUM CU PRIORITATE
- CEDEAZA TRECEREA
- SENS UNIC
- PARCARE
- PARCARE SUBTERANA
- INTERZIS
- OBLIGATORIU LA STANGA
- OCOLIRE DREAPTA
- FUNDATURA
- DRUM CU DUBLU SENS

DETALIU STRUCTURA CIRCULATIEI RUTIERE / CIRCULATIEI INCINTA

- 4 cm - BA16
- 5 cm - BAD20
- 10 cm - PIATRA SPARTA
- 20 cm - BALAST
- 18 cm - BCR4
- folie polietilena
- 2 cm - NISIP
- 25 cm - BALAST



STUDIUL DE CIRCULATIE scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL
Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

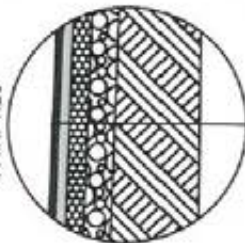
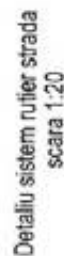
- LIMITE**
 - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 20.108,90 m² (2.01 Ha)
 - Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN, S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL
 - cu Nr. Cad. 244987 - S_{teren} = 4.676,00 m²
 - Limita Parc Nicolae Romanescu - Monument istoric DJ-II-a-A-07924
- REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+2-3E
 - P.O.T. MAX. ADMIS = 35.00 %
 - C.U.T. MAX. ADMIS = 1.40
 - Rh_{MAX. ADMIS} - S+P+2-3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona mixta - locuinte colective, servicii si comerț, cu regim maxim de inaltime S+P+3E
 - P.O.T. MAX. ADMIS = 35.00 %
 - C.U.T. MAX. ADMIS = 1.40
 - Rh_{MAX. ADMIS} - S+P+3E - Rh_{MAX} = 17,00 m
 - Zona institutii si servicii de interes public, zona protejata cu valoare istorico-architectural, cu regim maxim de inaltime P+3E
 - P.O.T. MAX. = 50.00 %
 - C.U.T. MAX. = 2.00
 - Rh_{MAX} - P+3 - Rh_{MAX} = 17,00 m
- Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioare (suprafata edificabila) - contur subsol
- Loc de joaca
- FOND CONSTRUIT**
 - Constructii propuse cu regim de inaltime de P+3 - Propunere cu rol informativ
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- CIRCULATII**
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Intersectie intre strazi
- FOND VEGETAL**
 - Spatii verzi aferente circulatiei carosabile
- ZONE ISTORICE PROTEJATE**
 - Limia zona protejata monument istoric - Parcul Nicolae Romanescu conf. Legii 422/2001 a Monumentelor Istorice
- ZONE DE PROTECTIE**
 - Zona de protectie aferenta LEA 110Kv (37,00 m)
 - Culoar de protectie vegetatie inalta



NOTA 1: PROPUNEREA DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR
SPATIUL VERZI SI CIRCULATIILE IN INCINTA SUNT INFORMATIVE

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14591403 - J14591403/2021			
BENEFICIAR:	S.C. NACFLOR S.R.L. prin NACU FLORIN S.C. CAMIBOLD S.R.L. prin STAN CAMELIA-CRISTINA S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICUSOR DANIEL		
PROIECT NR:	86/2022		
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2-3E SI PARCARI LA SUBSOL Adresa: Str. Fintana Popova, Nr. 30A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTAT	ing. Ionut BORA	DATA: 2024	TITLU PLANSA: STUDIUL DE CIRCULATIE
DESENAT	ing. Ionut BORA		PLANSA NR: U.08

PROFIL 1



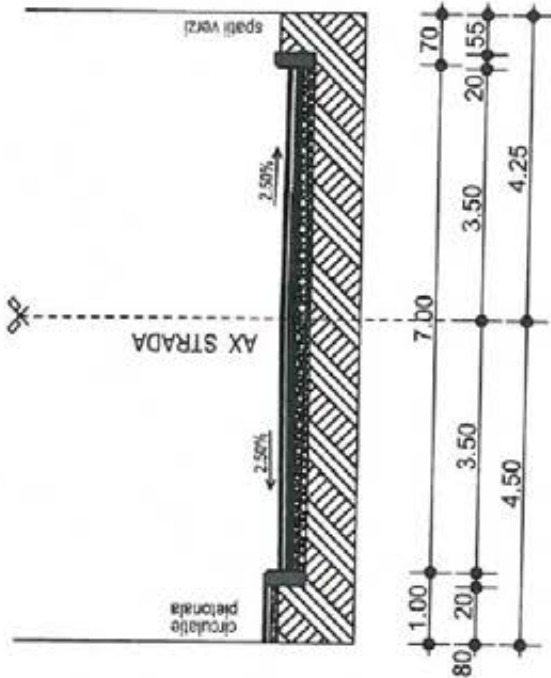
- 4 cm - asfalt BA15
- 5 cm - asfalt BAD 22,4
- 10 cm - piatra sparta
- 20 cm - balast



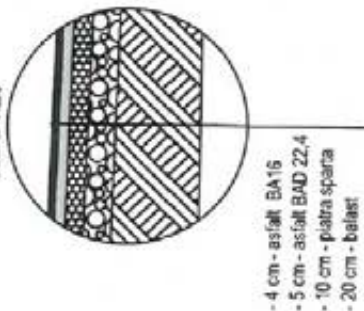
VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA		PROJECT NR. 86/2022
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA		
	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 8457662 J. NOTARIE		BENEFICIAR: S.C. NACIOL S.R.L. prin NACIOL SLOIN Sediinta: Str. Mihai Bravu nr. 18, Bl. 100, Cluj Napoca, Jud. Cluj S.C. CAMESOLD S.R.L. prin STAN CAMERU-CRISTINA Sediinta: Str. Dr. Ion Angelescu, Nr. 88, Bl. 1, Av. 7 Noiembrie 1989, Cluj Napoca, Jud. Cluj si S.C. RENTFORALL S.R.L. prin IONESCU NICOLAE DANIEL Sediinta: Cluj Napoca, Bulevardul nr. 28, Nr. 170, Bld. Pictor, Bl. 100, Cluj Napoca, Jud. Cluj		PROJECT NR.
	CALITATE ELABORATORU DEF PROIECT	NUME master urb. Ana-Maria Constantin	SCARA: 1:100 1:20	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VECHEA CONSTRUCIUNII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 9+P+3-JE SI PARCARII LA SUBSOL Adresa: Str. Finlanda Popoara, Nr. 303, Muz. Craiova, Jud. Dolj	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	ing. Ionut BORA	DATA: 2024	TITLU PLANSA:		PLANSA NR. U.98A
DESEINAT	ing. Ionut BORA	PROFIL TRANSVERSAL - PROFIL 1			

STRADA DE CATEGORIA A III-A - COLECTOARE
- STR. FANTANA POPOVA -

PROFIL 2



Detaliu sistem rutier strada
scara 1:20



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA	PROIECT NR:
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA	86/2022
S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 401459145		BENEFICIAR: S.C. VADICOR S.R.L. prin MAGOR FLORIN S.C. CAMBOLD S.R.L. prin STAN CAMBOLD si S.C. RENITFORALL S.R.L. prin IONESCULESCU DANIEL Adresa: Str. Fantana Popova, Nr. 36A, Mun. Constanta, Jud. Constanta		PROIECT NR: 86/2022
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMMATURA	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONSIDERAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE MULTIME S+P+2+SE SI PARCAREA SUBSOL Adresa: Str. Fantana Popova, Nr. 36A, Mun. Constanta, Jud. Constanta	
SEF PROIECT	NUME	SCARA: 1:100 1:20	FAZA: P.U.Z.	
PROIECTAT	ing. Ionut BORA	DATA: 2024	PLANSA NR: U.M.B.	
DESENAT	ing. Ionut BORA		PROFIL TRANSVERSAL - PROFIL 2	



PRIMĂRIA
CRAIOVA

POLIȚIA LOCALĂ A MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str.Dr.Dimitrie Gerota, nr.22
Craiova, Dolj, 200754
✉office@politialocalacraiova.ro
www.politialocalacraiova.ro

Tel: +40-251533207 (Luni-Vineri; 08⁰⁰-16⁰⁰)
Fax: +40-251532717
Tel: +40-251510154 – Dispecerat
Tel: +40-251 – 984 Telefonul Cetățeanului

Operator de date cu caracter personal nr. 3461

SERVICIUL DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII ȘI AFIȘAJ STRADAL

Nr. 14289 / 12.03.2025



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

SERVICIUL URBANISM ȘI NOMENCLATURĂ URBANĂ

Strada A.I. Cuza, nr.7, Craiova

Stela Măruș
13.03.2025

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 76411/07.03.2025, înregistrată la Poliția Locală a Municipiului Craiova sub nr.14289/ 07.03.2025, vă comunicăm următoarele:

- polițiști locali cu atribuții în domeniul disciplinei în construcții au efectuat verificări la imobilul situat în Craiova, str. Fântâna Popova, nr.30A, împreună cu doamna Monica Marin, reprezentantul Direcției Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, unde au constatat faptul că, lucrările pentru construire imobile cu destinația de locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+3E și parcări la subsol nu au fost demarate;

- în consecință, nu se impun măsuri.

Cu stimă,

Șeful Poliției Locale a Municipiului Craiova

Director Executiv,

Octavian Mateescu

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Mihai Pistolea	Șef Serviciu	11/03/2025	
Întocmit: Marin Rădoi Ionel Miertescu	Polițiști Locali	11/03/2025	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat nr.14289 din.....12

Nr. Crt.	Numărul exemplarului difuzat	Structura căreia i se distribuie	Nr. file	Nr. anexe/ file	Observații
1	Ex.1	Poliția Locală a Municipiului Craiova	1	7	
2	Ex.2	Primăria Municipiului Craiova	1		Comunicare directă

„Informațiile din prezentul document au fost prelucrate conform Regulamentului European nr.679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora”.