

**HOTĂRÂREA NR. _____
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconversie
funcțională și reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiovița Nouă,
generat de imobilul situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 5**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.162293/2026, raportul nr.163885/2026 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr.174573/2026 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconversie funcțională și reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiovița Nouă, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr.5;

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 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 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.c, art.139 alin.3 lit.e, 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 reconversie funcțională și reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiovița Nouă, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr.5, 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: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local 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 „reconversie funcțională și reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiova Noua”, generat de imobilul din bd. Dacia nr. 5

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1961 din 24.10.2024, valabil până la 24.10.2026. În faza de elaborare, au fost urmăriți 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, cu perioada de primire a contestațiilor. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de către Rami Safi reprezentant al SC KAF KAF CONSTRUCT SRL, în calitate de titular al dreptului real de proprietate asupra terenului situat în Mun. Craiova, bd. Dacia, nr. 5, ca urmare a intenției de edificare pe acest teren a unor locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12.

Intrucât conform PUZ aprobat cu HCL nr. 456/2021 UTR ZC, amplasamentul se află în zona comerț și servicii cu regim de înălțime P+1E, POTmax=65%, CUTmax=1,20, afectat parțial de aliniamentul de construibilitate, rețea de termoficare și zona de protecție aferentă rețelei de termoficare, zona de protecție de 100 m față de axul căii ferate și distanța de siguranță față de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID-40,00M și 50,00m conform NP 037/99, a fost necesară elaborarea unei documentații tip PUZ deoarece beneficiarul **propune schimbarea funcțiunii din zona comerț și servicii în zona mixtă: de locuințe colective și reglementarea indicatorilor urbanistici POTpropus=25%, CUTpropus=3,25, cu regim de înălțime 2S+P+12 și zona de comerț și servicii, cu regim maxim de înălțime maxim P+1, POTmaxim=65% și CUTmaxim=1,20.** 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, conform Ord. 2701/2010, cât și pe perioada de transparență decizională, conform Legii nr. 52/2003, nu au fost înregistrate sesizări/obiecțiuni/proponeri de la cetățeni.

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 „reconversie funcțională și reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiova Noua”, generat de imobilul din bd. Dacia nr. 5 din Municipiul Craiova.**

PRIMAR,
Lia Olguța VASILESCU

Pt. Arhitect șef,
Monica MARIN

RAPORT
privind procedura de aprobare a Planului Urbanistic Zonal „reconversie
functionala si reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiova Noua ”,
generat de imobilul din bd. Dacia nr. 5

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 și în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/1991 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Prin documentația elaborată de SC TOSHI AM STUDIO SRL și însoțită de Master Urbanist Ana Maria Constantin, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „reconversie functionala si reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiova Noua ”, generat de imobilul din bd. Dacia nr. 5, propus prin Certificatul de urbanism nr. 1961 din 24.10.2024, valabil până la 24.10.2026.

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.- „reconversie functionala si reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiova Noua ”, generat de imobilul din bd. Dacia nr. 5 a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 312317/18.09.2025 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 5 din 01.08.2025 și la sediul instituției din str. A.I. Cuza, nr. 1, conform procesului verbal de afișare la sediu și pe site-ul www.primariacraiova.ro nr. 312317/16.09.2025, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Incadrarea în zona, 2. Situația existentă, 3. Zonificare functionala și 4. Mobilare urbana.

Argumentarea afișării la sediul instituției se face prin foto anexate.

Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor direct afectate de propunerile din PUZ, 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. 312396/18.09.2025.

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: Cuvantul Libertatii, în edițiile din data de 04.08.2025 și 07.08.2025, anunțuri anexate.

În urma dezbaterii publice nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații.

După expirarea perioadei de 25 zile cu privire la toate etapele de informare, ce a decurs de la ultima adresa/notificare ce a fost emisă în data de 18.09.2025, pentru care s-au primit confirmări de primire și nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

În Comisia Tehnică de Amenajare și Urbanism a Municipiului Craiova, ce are rol consultativ conform Regulamentului de Organizare și Funcționare (R.O.F.) al acesteia, fiecare membru prezent al comisiei a consemnat în fișe opiniile, ce au fost preluate în documentația P.U.Z., *documentația fiind conformată, consemnându-se astfel avizul favorabil al Comisiei Tehnice.*

Intrucat functiunea si indicatorii urbanistici nu s-au modificat nu este necesar acordul proprietarilor a caror parcele sunt cuprinse in zona studiata, conform propunerii.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 456/2021 UTR ZC, amplasamentul se afla in zona comert si servicii cu regim de inaltime P+1E, POTmax=65%, CUTmax=1,20, afectat partial de aliniamentul de constructibilitate, retea de termoficare si zona de protectie aferenta retelei de termoficare, zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate si distanta de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID-40,00M si 50,00m conform NP 037/99, cu respectarea regimului de aliniere al constructiilor de 25,50ml pe latura de N-V si de 15,50ml pe latura de S-E, iar limita de imprejmuire la 21,00ml pe laturile N-V si la 11,50ml pe latura de S-E din axul propus al bd. Dacia.

În urma obținerii C.U. cu nr. 1961 din 24.10.2024 privind investiția solicitată în vederea „reconversie functionala si reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiova Noua ”, generat de imobilul din bd. Dacia nr. 5”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z, întrucât beneficiarul propune schimbarea funcțiunii din zona comert si servicii, afectat partial de aliniamentul de constructibilitate, retea de termoficare si zona de protectie aferenta retelei de termoficare, zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate si distanta de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID-40,00M si 50,00m conform NP 037/99 in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E cu POTmaxim=25% CUTmaxim=3,25 si zona comert si servicii, cu regim maxim de inaltime maxim P+1, POTmaxim=65% si CUTmaxim=1,20.

In zona nu mai exista alte documentatii de urbanism in afara de PUZ aprobat cu HCL nr. 456/2021. Fata de cele mentionate, rezulta corelarea prezentei propuneri cu documentatiile din zona aprobate.

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 Bd. Dacia, 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 însorirea 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 constructii.

Delimitari pentru zona studiata in PUZ:

- La Nord – proprietate privata;
- La Est – cale ferata;
- La Sud – locuinte colective la Bd. Dacia;
- La Vest – proprietate privata si Bd. Dacia.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafata totală studiată a terenului prin PUZ este S=43147,50mp, iar terenul care a generat PUZ-ul are S=12590 mp și care face parte din zona reglementată, figureaza in nomenclatorul stradal al Municipiului Craiova pe Bd. Dacia, nr.5, are categoria de folosinta curti constructii, nr. cadastral 257018, înscris în Carte Funciara nr. 257018 si este proprietate privată a numitei SC KAF KAF CONSTRUCT SRL.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință curți constructii și conform PUZ aprobat cu HCL nr. 456/2021 UTR ZC, amplasamentul se afla in zona comert si servicii cu regim de inaltime P+1E, POTmax=65%, CUTmax=1,20, afectat partial de aliniamentul de constructibilitate, retea de termoficare si zona de protectie aferenta retelei de termoficare, zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate si distanta de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID-40,00M si 50,00m conform NP 037/99, cu respectarea regimului de aliniere al constructiilor de 25,50ml pe latura de N-

V si de 15,50ml pe latura de S-E, iar limita de imprejmuire la 21,00ml pe laturile N-V si la 11,50ml pe latura de S-E din axul propus al bd. Dacia.

REGIM TEHNIC:

Zona locuinte colective, zona comert si servicii, spatii verzi aferente circulatiei carosabile/scuar

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- **UTR LC i: - zona locuinte colective:**

POT max=25%,

CUT max=3,25

regim de inaltime maxim admis 2S+P+12,

Hmax= 40,00 m

- **UTR ZC: - zona comert si servicii:**

POT max=65%,

CUT max=1,20

regim de inaltime maxim admis P+1,

Hmax= 15,00 m

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Aceste functiuni complementare trebuie sa nu produca zgomot, vibratii, noxe si sa nu distoneze cu specificul zonei.

In cazul in care pe o parcela se doreste a se schimba functiunea stabilita prin PUZ cu o alta compatibila, este necesara elaborarea unui nou Plan Urbanistic Zonal pentru subzona in care se inscrie parcela cu noua functiunea propusa.

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 II-a strada de legatura cu 2 benzi de circulatie pe sens conform profil tip 1 pentru Bulevardul Dacia, avand retragerea din ax pentru construire (aliniera constructiilor) de minim 25,00 m pe latura de N-V si de minim 15,00 m pe latura de S-E, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 21,50 m pe latura de N-V si la 12,50m pe latura de S-E din axul strazii.

b) Strada de categoria a II-a strada de legatura cu 2 benzi de circulatie pe sens conform profil tip 2 pentru Bulevardul Dacia, avand retragerea din ax pentru construire (aliniera constructiilor) de minim 25,00 m pe latura de N-V si de minim 15,00 m pe latura de S-E, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 21,15 m pe latura de N-V si la 11,50m pe latura de S-E din axul strazii.

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 si **HCL 489/2021.**

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

- **TERMO URBAN CRAIOVA SRL** – aviz favorabil nr. 5007/01.04.2025,
- **SOCIETATEA ELECTROCENTRALE CRAIOVA** – aviz favorabil cu conditii nr. 6332/19.03.2025,
- **COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR SA** – aviz favorabil cu conditii nr. 72/1/1/106/09.04.2025.
- **AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA** – aviz favorabil cu conditii nr. 9862/17.06.2025.
- **POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER**– aviz de principiu nr. 12151/08.04.2025;
- **AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII PROTEJATE** Decizia etapei de incadrare nr.119/14.05.2025;

- MINISTERUL AFACERILOR DE INTERNE DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA INSPECTOTATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA INPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA AL JUDETULUI DOLJ – aviz favorabil nr. 20923/04.04.2025;

- AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE – aviz favorabil nr. 149310, 149268/06.06.2025.

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

Studiu geotehnic proiect nr. 2012/2025 întocmit de S.C. LUCA&MATEI PROIECT SRL. Craiova;

Aviz de Oportunitate nr. 4/07.03.2025; Studiu de circulatie;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de Trezorerie Mun. Bucuresti nr. 1040643 din 04.08.2025.

In concluzie, prin documentatia Plan Urbanistic Zonal „reconversie functionala si reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiovită Noua”, in vederea construirii de locuinte colective 2S+P+12, cu destinatia locuinte colective, generat de imobilul din Bd. Dacia nr. 5 s-a propus: marirea indicatorilor urbanistici POT, CUT precum si schimbarea functiunii terenului, din zona servicii si comert in zona de locuinte colective.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.Z. „reconversie functionala si reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiovită Noua, generat de imobilul din Bd. Dacia nr. 5, a fost supus dezbaterii publice prin publicare pe site-ul Primariei Municipiului Craiova începand cu data 25.03.2026, pentru care nu au fost inregistrate alte observatii/obiectiuni.

Amplasamentul generator al documentatiei a fost verificat de catre Politia Locala a Municipiului Craiova și s-a constatat că nu sunt executate lucrările de construire pentru care se solicita documentatia urbanistica.

Față de cele precizate mai sus propunem:

- ***Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „reconversie functionala si reglementarea zonei bd. Dacia-cart. Craiovită Noua ”, generat de imobilul din bd. Dacia nr. 5;***
- ***Termenul de valabilitate al P.U.Z.-lui propus este de 10 ani de la data aprobării acestuia.***

Pt. ARHITECT ȘEF,

Monica Marin

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

Data: .2026

Semnătura:

Pt Șef Serviciu,

Stefan FLORESCU

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

Data: .2026

Semnătura:

Întocmit,

Iulia Matei

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

Data: .2026
Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Referatul nr.162293/11.05.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana;
- Raportul nr.163885/11.05.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii 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;
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public;
- Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- 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 și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

Raportul nr. 163885/11.05.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ **Reconversie functionala și reglementarea zonei Bulevardul Dacia-Cartier Craiovita Noua**”, generat de imobilul din Bulevardul Dacia , nr.5 .

Director Exe
Ovidiu Miscu

Îmi asum responsabilitatea
legalitatea în solidar et
Semnătura:

d realitatea și
torul inscrisului

Întocmit,
cons.jur. Claudia Calucica

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea
realitatea s
Semnătur
acestui act oficial .



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
Compartimentul Disciplină în Construcții și Afișaj Stradal
Nr. 24965 / 12.05.2026

A. Florescu
12.05.26

NESECRET

J. Iulian
13.05.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-6
Nr. 1667/99
Ziua 12 Luna 05 Anul 2026
Anexe

Către,
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Urbanism și Nomenclatură Urbană
Str. A.I. Cuza, nr.7, Craiova, Jud. Dolj

Având în vedere adresa dumneavoastră, nr.158215/06.05.2026, înregistrată la Poliția Locală a Municipiului Craiova sub nr.24965/07.05.2026, vă comunicăm următoarele:

- polițiști locali cu atribuții în domeniul disciplinei în construcții, împreună cu reprezentanți ai Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, au efectuat verificări în data de 08.05.2026 în Craiova, cartier Craiovița Nouă, Bd. Dacia, unde au constatat faptul că lucrările de construire pentru care se solicită Planul Urbanistic Zonal „reconversie funcțională și reglementarea zonei Bd.Dacia- cart. Craiovița Nouă”, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Bd. Dacia, nr.5, nu sunt executate;
- în consecință nu se impun măsuri;
- atașăm plăse foto.

Șeful Poliției Locale a Municipiului Craiova
Director Executiv
Octavian MATEESCU



Întocmit

Polițist local: Ștefănescu Puiu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, constatarea,
legalitatea și realitatea întocmirii acestui document

Semnătura:

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat nr. 24965 / 12.05.2026

| Nr. | Nr. exemplar difuzat | Structura căreia i se distribuie | Nr. file | Nr. file/anexe | Comunicare |
|-----|----------------------|---|----------|----------------|------------|
| 1. | Exemplar nr. 1 | Poliția Locală a Municipiului Craiova | 1 | 12 | directă |
| 2. | Exemplar nr. 2 | P.M.C.-Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului | 1 | | |
| | | | | | |

"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".

J. I. I. I. I.
04.05.2026



NR: 251099
DATA: 30/04/2026
COD: 9678E
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul §

cu domiciliul-/ sediul Bd-ul
e-mail - , in calitate

de _____ beneficiar _____, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificată si completată prin Legea nr.242/2009 si ale H.G.R. nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului si de urbanism a Regulamentului referitor la organizarea si funcționarea Registrului Urbanistilor din România, **solicit analizarea si inaintarea spre aprobare** în Consiliul Local al Municipiului Craiova a documentației de urbanism P.U.D./ P.U.Z.:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA - Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj, Nr. Cad. 257018

Documentația este însoțită de dovada achitării taxei RUR privind exercitarea dreptului de semnătură si de următoarele documente si avize :

1. Taxa RUR, Atestat drept de semnatura,
2. Extras de carte funciara,
3. CUI, Copie C.I., Act de alipire autentificat cu Nr. 2141/30.08.2024, - Act additional autentificat cu Nr. 692/15.04.2024
4. Contract de vanzare autentificat cu Nr. 631/05.04.2024, Contract de vanzare autentificat cu Nr. 232/02.02.2024
5. Certificat de nomenclatura stradala, Documentatie cadastrala
6. Certificat de urbanism Nr. 1961/24.10.2024 + Planuri anexa,
7. Aviz de oportunitate Nr. 4/07.03.2025, Ridicare topografica + Proces verbal receptie 403/2025
8. Aviz Termo Urban Craiova, Aviz Societatea Electrocentrale Craiova S.A.,
9. Aviz C.F.R., Aviz Aeronautica, Aviz ISU, Aviz Sistemizare,
10. Aviz Politia Rutiera, Studiu de Circulatie,
11. Aviz Agentia Nationala pentru Mediu si Aarii Protejate
12. Studiu geotehnic
13. Memoriu general, Plan de actiune, Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.
14. Piese desenate – Incadrare in teritoriu
15. _____ - Incadrare pe suport aerofotgraafic
16. _____ - Situatie existenta
17. _____ - Reglementari urbanistice si zonificare functionala
18. _____ - Reglementari echipare edilitara
19. _____ - Proprietatea asupra terenurilor
20. _____ - Ilustrare urbanistica
21. CD _____

Data *30.04.2026*

Nume.Prenume...

Semnătura.....

Am luat la cunostință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului European nr.679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce prive te prelucrarea datelor cu caracter personal privind libera circulatie a acestor date.

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul

_____iar _____, in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificată si completată prin Legea nr.242/2009 si ale H.G.R. nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului si de urbanism a Regulamentului referitor la organizarea si funcționarea Registrului Urbanistilor din România, solicit analizarea si inaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Craiova a documentației de urbanism P.U.D./ P.U.Z.:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA - Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj, Nr. Cad. 257018

Documentația este însoțită de dovada achitării taxei RUR privind exercitarea dreptului de semnătură si de următoarele documente si avize :

1. Taxa RUR, Atestat drept de semnatura,
2. Extras de carte funciara,
3. CUI, Copie C.I., Act de alipire autentificat cu Nr. 2141/30.08.2024, - Act additional autentificat cu Nr. 692/15.04.2024
4. Contract de vanzare autentificat cu Nr. 631/05.04.2024, Contract de vanzare autentificat cu Nr. 232/02.02.2024
5. Certificat de nomenclatura stradala, Documentatie cadastrala
6. Certificat de urbanism Nr. 1961/24.10.2024 + Planuri anexa,,
7. Aviz de oportunitate Nr. 4/07.03.2025, Ridicare topografica + Proces verbal receptie 403/2025
8. Aviz Termo Urban Craiova, Aviz Societatea Electrocentrale Craiova S.A.,
9. Aviz C.F.R., Aviz Aeronautica, Aviz ISU, Aviz Sistematizare,
10. Aviz Politia Rutiera, Studiu de Circulatie,
11. Aviz Agentia Nationala pentru Mediu si Aarii Protejate
12. Studiu geotehnic
13. Memoriu general, Plan de actiune, Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.
14. Piese desenate – Incadrare in teritoriu
15. _____ - Incadrare pe suport aerofotgraafic
16. _____ - Situatie existenta
17. _____ - Reglementari urbanistice si zonificare functionala
18. _____ - Reglementari echipare edilitara
19. _____ - Proprietatea asupra terenurilor
20. _____ - Ilustrare urbanistica
21. CD

Data

Nume.Prenume.....

Semnătura.....

Am luat la cunostință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului European nr.679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce prive te prelucrarea datelor cu caracter personal privind libera circulație a acestor date.

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI
REGLEMENTAREA ZONEI
BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA

Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Nr. Cad. 257018

DOCUMENTATIE
PLAN URBANISTIC ZONAL



- EXEMPLAR 1 -

BENEFICIAR:
SEDIUL:

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant pi

PROIECTANT GENERAL:
Nr. Proiect :
Faza :

S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
19/2024
P.U.Z.

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

| | |
|--|--------------|
| - Taxa R.U.R. | pag. 1 |
| - Certificat atestare drept de semnatura | pag. 2 |
| - Extras de carte funciara | pag. 3-7 |
| - Copie C.U.I. | pag. 8 |
| - Copie C.I. | pag. 9 |
| - Act de alipire autentificat cu Nr. 2141/30.08.2024 | pag. 10-12 |
| - Act additional autentificat cu Nr. 692/15.04.2024 | pag. 13-15 |
| - Contract de vanzare autentificat cu Nr. 631/05.04.2024 | pag. 16-32 |
| - Contract de vanzare autentificat cu Nr. 232/02.02.2024 | pag. 33-39 |
| - Certificat de nomenclatura stradala | pag. 40 |
| - Documentatie cadastrala | pag. 41 |
| - Certificat de urbanism Nr. 1961/24.10.2024 + planuri anexa | pag. 42-50 |
| - Aviz de Oportunitate Nr. 4/07.03.2025 + plan anexa | pag. 51-53 |
| - Proces verbal de receptie 403/2025 + Ridicare topografica | pag. 54-56 |
| - Aviz Termo Urban Craiova SRL | pag. 57-59 |
| - Aviz Societatea Electrocentrale Craiova S.A. | pag. 60-62 |
| - Aviz C.F.R. | pag. 63-68 |
| - Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana | pag. 69-70 |
| - Aviz Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta Dolj | pag. 71 |
| - Aviz sistematizare | pag. 72 |
| - Aviz Politia Rutiera + Studiu de circulatie | pag. 73-85 |
| - Aviz Agentia Nationala pentru Mediu si Arii Protejate + plan anexa | pag. 86-94 |
| - Studiu Geotehnic | pag. 95-111 |
| - Memoriu general | pag. 112-138 |
| - Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z. | pag. 139-141 |
| - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. | pag. 142-160 |

2. PIESE DESENATE

| | |
|---|--------------|
| - Incadrare in teritoriu | pag. 161 |
| - Incadrare pe suport aerofotografic | pag. 162 |
| - Situatia existenta | pag. 163 |
| - Reglementari urbanistice si zonificare functionala | pag. 164-165 |
| - Reglementari echipare edilitara | pag. 166 |
| - Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor | pag. 167 |
| - Ilustrare urbanistica | pag. 168 |



Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



FACTURA

Furnizor: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Nr. Reg. Com.: J
 C.I.F.: 17244352
 Sediu: BUCURESTI
 Judetul: SECTOR1
 Contul: RO3619270020F335000XXXX
 Banca: TREZORERIE MUN. BUCURESTI

Seria RUR Nr. 1040643
 Cumparator: KAF KAF CONSTRUCT SRL
 Nr. Reg. Com.: J16/984/2017
 C.I.F.: RO37470435
 Sediu: B-DUL DECEBAL NR.64
 CRAIOVA
 Judetul: DDJ
 Contul:
 Banca:

Capital social: 5.568.830 lei

Nr. factura: 1040643
 Data (ziua, luna, anul): 04.08.2025
 Nr. aviz insotire a marii:

| Nr. OT. | Denumirea produselor sau a serviciilor | U.M. | Cantitate | Pret unitar (fara T.V.A.) - lei - | Valoare - lei - | % TVA | Valoare T.V.A. - lei - |
|---|--|------|-----------|---|--------------------|--|------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | TARIF EXERCITARE PT.PUZ | LEI | 1,00 | 1620,0000 | 1620,00 | | |
| URB.CONSTANTIN ANA MARIA/BENEF.SC KAF KAF CONSTRUCT SRL/AMPL.B-DUL DACIA NR.5/CRAIOVA/DJ/5+1,25/HA/PUZ 319 EUR MOD DE PLATA Ord.Plt: 1620,00 Document: 1040643/04.08.2025 | | | | | | | |
| FACTURA RUR REPREZINTA DOVADA PLATII LA RUR. U00069 URB.CONSTANTIN T.ANA MARIA Intocmit de: CUCUREANU SORINA | | | | | | | |
| Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29 | | | | Total din care : | | 1.620,00 0,00 | |
| Date privind expeditia: Numele delegatului: C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 04.08.2025 ora 15:54:14 Semnaturile | | | | accize | | Total de plata: (col.5+col.6) 1.620,00 | |
| | | | | Semnatura de primire | | | |



REGISTRUL URBAȘILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

master urbanist

ANA MARIA T. CONSTANTIN

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

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

Președinte

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

Seria DZnr. 0234

Data emiterii

02.05.2019



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 257018 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul DACIA , Nr. 5,5I,5L,5M,5N,5P, fost nr 5,nr.5I, nr.5E, fost str. Nicolae Titulescu, nr 170bis, fost cart Craiovița Noua, lot 3/2/1, lot 3/1/1 fot str. bld. Dacia, nr 5, lot 1, lot 2

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 257018 | 12.590 | Teren neimprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 209492 / 30/08/2024 | | |
| Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT.NR.2141, din 30/08/2024 emis de HARTMANN IRINA NICOLEȚA; | | |
| B1 | Se infiinteaza cf. 257018 a imobilului cu nr. cad. 257018/Craiova ca urmare a alpirii urmatoarelor 6 imobile: -- nr.cad.252614\cf.252614; -- nr.cad.252615\cf.252615; -- nr.cad.252608\cf.252608; -- nr.cad.252609\cf.252609; -- nr.cad.255759\cf.255759; -- nr.cad.255743\cf.255743; | A1 |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire aut nr.163, din 08/02/2023 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | | |
| B2 | Se infiinteaza cartea funciara 252614 a imobilului cu numarul cadastral 252614 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 226223 inscris in cartea funciara 226223; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252614/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 39490 din 09/02/2023;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR 2697, din 04/07/2016 emis de NP GUNESCU TUDOR Marinela Daniela; | | |
| B3 | Se infiinteaza cartea funciara 226223 a imobilului cu numarul cadastral 226223/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10971 (identificator electronic 218939) inscris in cartea funciara 9914 (identificator electronic 218939); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252614/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 39490 din 09/02/2023; pozitie transcrisa din CF 226223/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 89152 din 05/07/2016;</i> | A1 |
| Act Administrativ nr. CNS nr 1914, din 17/05/2024 emis de Primaria Craiova; | | |
| B6 | se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A1, din Bdul DACIA , Nr. 5, in Bdul DACIA , Nr. 5M <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252615/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 173225 din 22/07/2024;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. act de dezlipire aut. nr. 179, din 10/02/2023 emis de Taracila Ionut Bogdan; | | |
| B7 | Se infiinteaza cartea funciara 252608 a imobilului cu numarul cadastral 252608 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 226224 inscris in cartea funciara 226224; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252608/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40703 din 10/02/2023;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR 2697, din 04/07/2016 emis de NP GUNESCU TUDOR Marinela Daniela; | | |
| B8 | Se infiinteaza cartea funciara 226224 a imobilului cu numarul cadastral 226224/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10971 (identificator electronic 218939) inscris in cartea funciara 9914 (identificator electronic 218939); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252608/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40703 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 226224/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 89152 din 05/07/2016;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. act de dezlipire aut. nr. 179, din 10/02/2023 emis de Taracila Ionut Bogdan; | | |

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| B10 | Se infiinteaza cartea funciara 252609 a imobilului cu numarul cadastral 252609 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 226224 inscris in cartea funciara 226224; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252609/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40703 din 10/02/2023;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR 2697, din 04/07/2016 emis de NP GUNESCU TUDOR Marinela Daniela; | | |
| B11 | Se infiinteaza cartea funciara 226224 a imobilului cu numarul cadastral 226224/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10971 (identificator electronic 218939) inscris in cartea funciara 9914 (identificator electronic 218939); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252609/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40703 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 226224/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 89152 din 05/07/2016;</i> | A1 |
| Act Administrativ nr. CNS nr 1922, din 17/05/2024 emis de Primaria Craiova; | | |
| B13 | se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi "Loc. Craiova, Bdul DACIA , Nr. 5N, Jud. Dolj, fost nr 5I, fost Bld. Dacia nr 5, lot 2", <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252609/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 173238 din 22/07/2024;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. 626, din 05/04/2024 emis de Balaci Eugen; | | |
| B14 | Se infiinteaza cartea funciara 255759 a imobilului cu numarul cadastral 255759 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 252880 inscris in cartea funciara 252880; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 77618 din 08/04/2024;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. act de dezlipire aut nr 180, din 10/02/2023 emis de Taracila Ionut Bogdan; | | |
| B15 | Se infiinteaza cartea funciara 252880 a imobilului cu numarul cadastral 252880 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 243301 inscris in cartea funciara 243301; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 77618 din 08/04/2024; pozitie transcrisa din CF 252880/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. 1095, din 04/06/2020 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | | |
| B16 | Se infiinteaza cartea funciara 243301 a imobilului cu numarul cadastral 243301/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 241624 inscris in cartea funciara 241624; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 77618 din 08/04/2024; pozitie transcrisa din CF 252880/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Act de alipire aut. 857, din 03/04/2020 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | | |
| B17 | Se infiinteaza cf. 241624 a imobilului cu nr. cad. 241624/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.211752\cf.211752; -- nr.cad.217310\cf.217310; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 77618 din 08/04/2024; pozitie transcrisa din CF 252880/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020;</i> | A1 |
| Act Administrativ nr. CNS nr. 3317, din 29/09/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA; | | |
| B18 | Se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1, din str. Nicolae Titulescu nr. 170 BIS in Bulevardul Dacia nr. 5E. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 77618 din 08/04/2024; pozitie transcrisa din CF 252880/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 217310/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 59754 din 28/04/2016;</i> | A1 |
| B19 | Se noteaza actualizarea datelor cadastrale si repositionarea imobilului de sub A 1 in planul cadastral . <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 77618 din 08/04/2024; pozitie transcrisa din CF 252880/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 217310/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 59754 din 28/04/2016;</i> | A1 |
| Act Administrativ nr. CNS nr 1929, din 20/05/2024 emis de Primaria Craiova; | | |
| B21 | se noteaza schimbarea adresei imobilului in Loc. Craiova, Bdul DACIA , Nr. 5P, Jud. Dolj <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 173252 din 22/07/2024;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. nr. 631, din 05/04/2024 emis de NP Balaci Eugen; Act Notarial nr. Contract de Vânzare aut 232, din 02/02/2024 emis de Diaconescu Gelu Emilian; Act Notarial nr. Act additional aut. nr. 692, din 15/04/2024 emis de NP Balaci Eugen; | | |
| B22 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota | A1 |

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| B22 | actuala 1/1 | A1 |
| | 1) SC KAF KAF CONSTRUCT SRL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 255743/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 83693 din 16/04/2024; pozitie transcrisa din CF 255759/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 83731 din 16/04/2024; pozitie transcrisa din CF 252609/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 28667 din 09/02/2024; pozitie transcrisa din CF 252608/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 28661 din 09/02/2024; pozitie transcrisa din CF 252615/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 28648 din 09/02/2024; pozitie transcrisa din CF 252614/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 28655 din 09/02/2024;</i> | |
| Act Administrativ nr. CNS nr 1913, din 17/05/2024 emis de Primaria Craiova; | | |
| B23 | se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi : Loc. Craiova, Bdul DACIA , Nr. 5L, Jud. Dolj, fost nr 5E, fosta str. Nicolae Titulescu, nr 170bis, fosta str Bld Dacia, fost cartier Craiovită Noua, lot 3/1/1. | A1 |
| | <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 255743/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 173259 din 22/07/2024;</i> | |

C. Partea III. SARCINI .

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

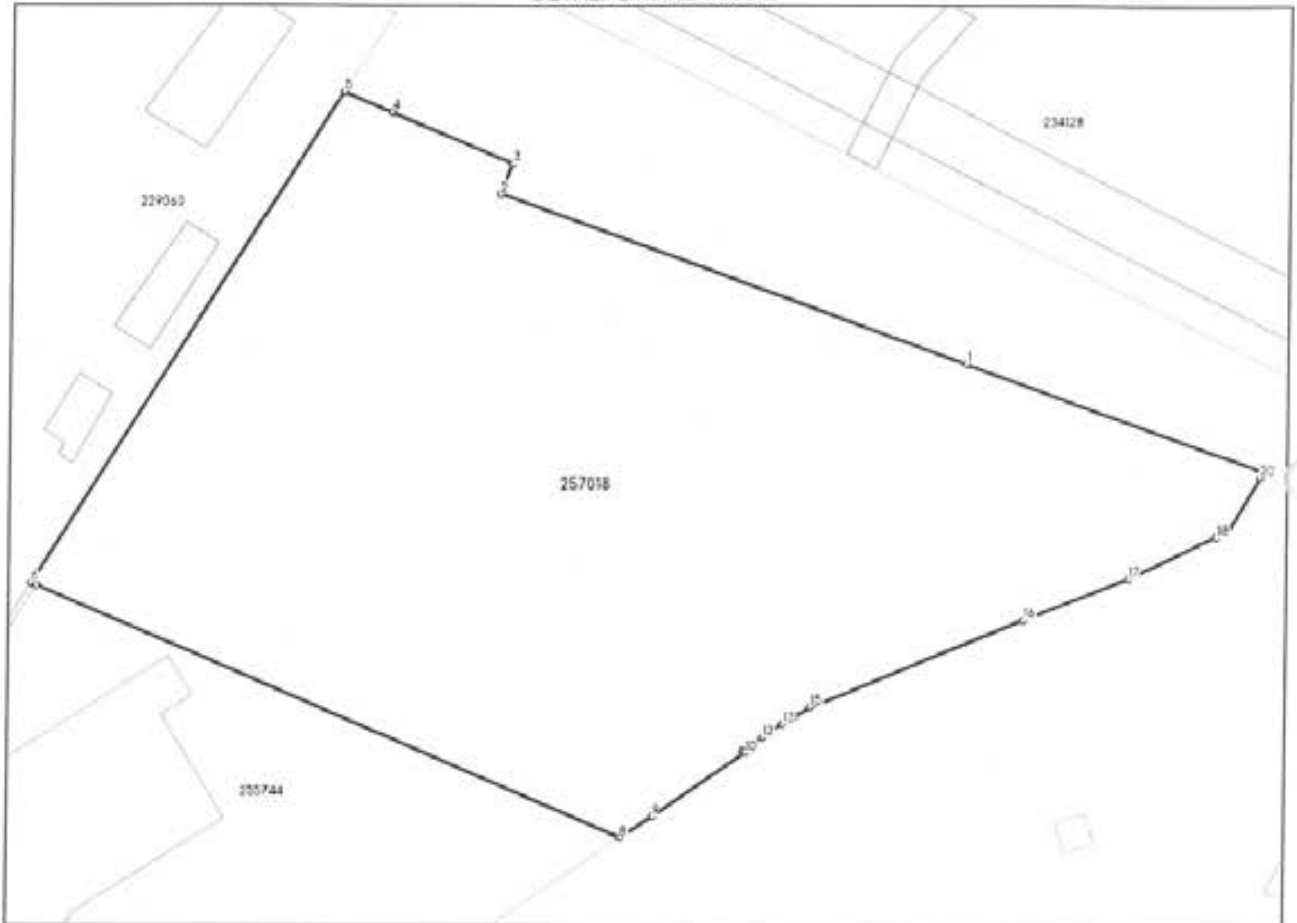
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 257018 | 12.590 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | 12.590 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 81.812 |
| 3 | 4 | 21.762 |
| 5 | 6 | 95.537 |
| 7 | 8 | 105.158 |
| 9 | 10 | 18.554 |
| 11 | 12 | 3.933 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 2 | 3 | 5.363 |
| 4 | 5 | 8.666 |
| 6 | 7 | 1.01 |
| 8 | 9 | 6.25 |
| 10 | 11 | 0.562 |
| 12 | 13 | 3.933 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment = (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment = (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 13 | 14 | 2.433 | 14 | 15 | 2.798 |
| 15 | 16 | 37.952 | 16 | 17 | 18.589 |
| 17 | 18 | 15.994 | 18 | 19 | 1.807 |
| 19 | 20 | 10.563 | 20 | 21 | 1.018 |
| 21 | 1 | 52.157 | | | |

** 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.ancpl.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,

29/04/2026, 07:31

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL DOJ

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: KAF KAF CONSTRUCT SRL

Sediu social: Municipiul Craiova, Bulevardul DECEBAL, Nr. 64, Bloc 24, Scara 1, Ap. 1, Județ Dolj

Activitate principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de înregistrare: 37470435 din data de: 28.04.2017

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ16/984/2017
Nr. de ordine în registrul comerțului: J15/984/77.04.2017
Data eliberării: 27.07.2017

Tip de societate

Oa



DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

Subscrisa, **KAF KAF CONSTRUCT SRL**, cu sediul în Craiova, Bd. Decebal, nr.64, județul Dolj, înregistrata la ORC Dolj sub nr.J16/984/2017, având CUI RO 37470435, reprezentata prin administrator .

că am în proprietate următoarele imobile:-----

1)- *teren intravilan, liber de construcții, în suprafața de 3.997 mp* din acte și din măsurători *situat în municipiul Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 5I(fost Bdul Dacia, nr. 5, lot 1), jud. Dolj*, identificat cu numărul cadastral 252608, întabulat în CF 252608-Craiova -----

2)- *teren intravilan, liber de construcții, în suprafața de 82mp* din acte și din măsurători *situat în municipiul Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 5N (fost nr. 5I, fost Bdul Dacia, nr. 5, lot 2), jud. Dolj*, identificat cu numărul cadastral 252609, întabulat în CF 252609-Craiova-----

3)- *teren intravilan, liber de construcții, în suprafața de 3.317 mp* din acte și din măsurători *situat în municipiul Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 5, jud. Dolj, lot 1*, identificat cu numărul cadastral 252614, întabulat în CF 252614-Craiova-----

4)-*teren intravilan, liber de construcții, în suprafața de 64 mp* din acte și din măsurători *situat în municipiul Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 5M, jud. Dolj, fost nr. 5, lot 2*, identificat cu numărul cadastral 252615, întabulat în CF 252615-Craiova-----

5)- *teren intravilan, liber de construcții, în suprafața de 5.000 mp* din acte și din măsurători *situat în municipiul Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 5L, jud. Dolj*, fost nr. 5E, fostă strada Nicolae Titulescu, nr. 170 bis, fostă str. Bld. Dacia, fost cartier Craiovița Nouă, lot 3/1/1, identificat cu numărul cadastral 255743, întabulat în CF 255743-Craiova, -----

6)- *teren intravilan, liber de construcții, în suprafața de 130mp* din acte și din măsurători *situat în municipiul Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 5P, jud. Dolj, fost nr. 5E, fostă str. Nicolae Titulescu, nr. 170bis, fostă str. Bld. Dacia, fost cartier Craiovița Nouă, lot 3/2/1*, identificat cu numărul cadastral 255759, întabulat în CF 255759-Craiova.-----

Am dobândit imobilele prin cumpărare în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 631/05.04.2024 de NP Balaci Eugen, cu sediul în mun. Craiova și contractului de vânzare autenticat sub nr. 232/02.02.2024 de NP Diaconescu Gelu Emilian, cu sediul în mun. Craiova.-----

Terenurile de mai sus nu sunt grevate de sarcini, așa cum rezultă din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 207712, nr. 207720, nr. 207736, nr. 207779, nr. 207786, nr. 207795 din 28.08.2024, generate de OCPI Dolj la 28.08.2024. -----

Terenurile ce se alipesc nu au ieșit din circuitul civil și nu au trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ.-----

Subscrisa proprietară, prin reprezentant, *înțeleg să alipesc terenurile de mai sus într-un singur corp de proprietate*, ce va avea următoarea descriere: *teren intravilan* în suprafață de 12.590 mp din măsurători și din acte, *municipiul Craiova*,

=//=

Bulevardul Dacia, nr. 5, 5I, 5L, 5M, 5N, 5P, jud. Dolj, fost nr. 5, nr. 5I, nr. 5E, fost str. Nicolae Titulescu, nr. 170bis, fost cartier Craiovița Nouă, lot 3/2/1, lot 3/1/1, fost str. Bulevardul Dacia, nr. 5, lot 1, lot 2, identificat cu numărul cadastral 257018, iar prezentul act de alipire nu se face în scopul realizării de construcții sau lucrări de infrastructură.-----

Prezentul act de alipire s-a făcut conform Referatului de admitere a cererii nr.199270/13.08.2024, vizat de OCPI-Dolj și în conformitate cu care se vor face înscrierile în cartea funciară și s-a avut în vedere Certificatul de Urbanism nr.217923/02.07.2024, eliberat de Primăria mun. Craiova și în conformitate cu care se vor face înscrierile în cartea funciară.

Subscrisa proprietară, prin reprezentant, declar că am citit prezentul act, că sunt de acord cu conținutul său și că am suportat în totalitate cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului act.

De asemenea, declar că am luat cunoștință de obligația biroului notarial de a face toate demersurile necesare în vederea efectuării lucrărilor de publicitate imobiliară.

Tehnoredactat, azi, data autentificării, la *S.P.N. "Drăgușin Dănuț-Florin"*, cu sediul în **mun. Craiova, str. Nicolae Bălcescu, nr.16, jud. Dolj**, și semnat într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4(patru) duplicate, din care 1(unu) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, 1(unu) exemplar la OCPI Dolj și 2(două) exemplare au fost eliberate părții.

-----cm

PROPRIETARA,

KAF KAF CONSTRUCT SRL
prin

Safi Rami



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială „Drăgușin Dănuț-Florin”
Licența de funcționare nr. 289/2024
Sediul *mun. Craiova, str. N. Bălcescu, nr.16, jud. Dolj*
Tel: 0251/410281; 0766455511,
E-mail: bnpdragusin@yahoo.com
Operator date cu caracter personal 9039.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2141

Anul 2024, luna august, ziua 30

În fața mea, *Hartmann Irina-Nicoleta*, notar public, la sediul biroului din *mun. Craiova, str. Nicolae Bălcescu, nr. 16, jud. Dolj*, s-a prezentat:

RO0594352 emis de autoritățile române la 26.05.2020, bun cunoscător al limbii române, scris și vorbit, *administrator* al *Kaf Kaf Construct SRL, CUI 37470435, ORC J16/984/2017*, cu Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J16/984/2017, cu sediul în *mun. Craiova, Bulevardul Decebal, nr. 64, bloc 24, sc.1, ap.1, jud. Dolj*, în calitate de *proprietară*,

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

În temeiul art. 12 lit.b din Legea nr.36/1995-R,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput tarif OCPI 60x5 lei, cod 2.2.2., achitat cu chitanța nr.0730836/2024.

Onorariul 600lei +TVA, achitat cu chitanța nr.op/2024.

NOTAR PUBLIC,
Hartmann Irina-Nicoleta

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4(patru) exemplare de Hartmann Irina-Nicoleta, notar public, astăzi data autentificării actului, și are aceeași forță probantă cu originalul. Valabil fără semnătura părții.

NOTAR PUBLIC



DUPLICAT

ACT ADITIONAL

la Contractul de vanzare autentificat sub numărul 631, din data de 05 aprilie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în Municipiul Craiova

Subsemnații : -----

1. ARRA INVESTMENT S.R.L. cu sediul social în Municipiul Craiova, B-dul Nicolae Romanescu, numărul 29G, parter, Apartament 1, Județ Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/86/2024, având identificator unic la nivel european ROONRC.J16/86/2024 și cod unic de înregistrare 49409688, reprezentată

vanzatoare si -----

2. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L., cu sediul social în Municipiul Craiova, Bdul Decebal nr. 64, bl. 24, sc. 1, ap. 1, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/984/2017, CUI 37470435, reprezentata prin unic administrator, (

cumpărătoare, -----

Părțile, de comun acord, hotărâsc completarea Contractului de vanzare autentificat sub numărul 631, din data de 05 aprilie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în Municipiul Craiova, în sensul că imobilele ce au făcut obiectul contractului de vânzare, respectiv, cele mai jos descrise, se intabulează în cartea funciară în temeiul extraselor de autentificare mai jos indicate, respectiv : -----

A) Terenul situat în intravilanul municipiului Craiova, bulevardul Dacia, numărul 5E, (fostă Strada Nicolae Titulescu numărul 170bis) și Strada Bulevardul Dacia, fost cartier Craiovita Noua, Lot 3/1/1, județul Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 5.000 (cincimii) metri pătrați din măsurători și din actele de proprietate, având categoria de folosință curți construcții. -----

Terenul este identificat prin numărul cadastral 255743, fiind intabulat în Cartea Funciară numărul 255743, a localității Craiova. -----

Conform extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 82481, din data de 15.04.2024, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, imobilul este liber de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane. -----

B) Terenul situat în intravilanul municipiului Craiova, bulevardul Dacia, numărul 5E, (fostă Strada Nicolae Titulescu numărul 170bis) și Strada Bulevardul Dacia, fost cartier Craiovita Noua, Lot 3/2/1, județul Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 130 (unasutătreizeci) metri pătrați din măsurători și din actele de proprietate, având categoria de folosință curți construcții. -----

Terenul este identificat prin numărul cadastral 255759, fiind intabulat în Cartea Funciară numărul 255759, a localității Craiova. -----

Conform extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 80728, din data de 11.04.2024, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, imobilul este liber de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane. -----

Noi, părțile, solicităm înscrierea prezentului act în cartea funciară. -----

Eu, _____ în calitate de mandatar pentru ARRA INVESTMENT S.R.L. declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, că nu am cunoștință ca procura să fie revocată. Totodată, declar că societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței. -----

Eu, _____ declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, că am calitatea de administrator la KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. și nu a intervenit niciun fel de act prin care să se dispună limitarea atribuțiilor exercitate în această calitate în cadrul societății. Totodată, declar că societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței. -----

Restul dispozițiilor din Contractul de vânzare autentificat sub numărul 631, din data de 05 aprilie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în Municipiul Craiova, rămân neschimbate. -----

Declarăm că am citit cuprinsul prezentului act, 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 stăruim în 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. -----

Întocmit într-un exemplar original, care se va păstra în arhivă, astăzi, data autentificării, la sediul **Societății Profesionale Notariale „Balaci Eugen,”** din Municipiul Craiova, strada România Muncitoare numărul 13A, județul Dolj. -----

Părțile :

ARRA INVESTMENT S.R.L.,
reprezentată prin mandatar.

KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.,
reprezentată prin administrator,





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BALACI EUGEN

Licența de funcționare numărul 242/2023
SEDIUL : municipiul Craiova, strada România Muncitoare, număr 13A, județ Dolj
Telefon : 0351.43.11.02, Fax : 0351.43.11.27
Telefon mobil 0745.533.478
Mail : bnp_eugenbalaci@yahoo.com

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 692
Anul 2024, luna aprilie, ziua 15

În fața mea, **BALACI EUGEN, Notar Public**, la sediul biroului, s-au prezentat : -
1. _____ domiciliat în municipiul Craiova

.....
ARRA INVESTMENT S.R.L. cu sediul social în Municipiul Craiova, B-dul Nicolae Romanescu, numărul 29G, parter, Apartament 1, Județ Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/86/2024, având identificator unic la nivel european ROONRC.J16/86/2024 și cod unic de înregistrare 49409688, imputernicita în baza Procurii Speciale autentificată sub nr. 206/02.02.2024, de notar public Balaci Eugen, cu sediul în municipiul Craiova; -----

2. _____ supsecur al limbii române domiciliat în

.....
pentru **KAF KAF CONSTRUCT SRL** cu sediul social în Municipiul Craiova, bulevardul Decebal, numărul 64, Bloc 24, Scara 1, Apartament 1, Județ Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/984/2017, având identificator unic la nivel european ROONRC.J16/984/2017 și cod unic de înregistrare 37470435; -----

care, după ce au citit actul, au declarat ca 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 articolului 12 litera b din Legea numărul 36/1995, **se declară autentic prezentul înscris.** -----

S-a încasat onorariul în sumă de 50 lei + TVA 9,50 lei, care include și taxa de arhivare, achitat cu bon fiscal. -----

NOTAR PUBLIC
S.S. BALACI EUGEN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de **BALACI EUGEN**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași probabilitate ca originalul. -----



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:-----

1. ARRA INVESTMENT S.R.L., cu sediul social în Municipiul Craiova, B-dul Nicolae Romanescu, numărul 29G, parter, Apartament 1, Județ Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/86/2024, având identificator unic la nivel european ROONRC.J16/86/2024 și cod unic de înregistrare 49409688, reprezentată prin asociat unic și administrator,

2. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L., cu sediul social în Municipiul Craiova, Bdul Decebal nr. 64, bl. 24, sc. 1, ap. 1, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/984/2017, CUI 37470435, reprezentată prin unic administrator, !

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

Subscrisa **ARRA INVESTMENT S.R.L.**, prin l _____, vand societatii **KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**, prin _____ urmatoarele terenuri, proprietatea societatii: -----

A) Terenul situat în intravilanul municipiului Craiova, bulevardul Dacia, numărul 5E, (fostă Strada Nicolae Titulescu numărul 170bis) și Strada Bulevardul Dacia, fost cartier Craiovita Noua, Lot 3/1/1, județul Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 5.000 (cincimii) metri pătrați din măsurători și din actele de proprietate, având categoria de folosință curți construcții. -----

Terenul este identificat prin numărul cadastral 255743, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, atașat în copie prezentului act, ce face parte integrantă din acesta. -----

Conform **extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 66069, din data de 25.03.2024**, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, atașat în copie prezentului act, ce face parte integrantă din acesta, în cartea funciară numărul 255251, a localității Craiova, este intabulat dreptul de ipotecă legală pentru suma de 1.492.410 lei, în favoarea societății ARRA INVESTMENT SRL, fiind, totodată, notată Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată sub numărul 203, din data de 02 februarie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, ce urmează a fi radiate conform Contractului de vânzare autentificat sub numărul 630, din data de 05 aprilie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în municipiul Craiova. -----

B) Terenul situat în intravilanul municipiului Craiova, bulevardul Dacia, numărul 5E, (fostă Strada Nicolae Titulescu numărul 170bis) și Strada Bulevardul Dacia, fost cartier Craiovita Noua, Lot 3/2/1, județul Dolj, compus din teren

intravilan în suprafață de 130 (unasutătreizeci) metri pătrați din măsurători și din actele de proprietate, având categoria de folosință curți construcții. -----

Terenul este identificat prin numărul cadastral 255759, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, atașat în copie prezentului act, ce face parte integrantă din acesta. -----

Conform **extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 66065**, din data de **25.03.2024**, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj - Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, atașat în copie prezentului act, ce face parte integrantă din acesta, în cartea funciară numărul 252880, a localității Craiova, este intabulat dreptul de ipotecă legală pentru suma de 1.492.410 lei, în favoarea societății ARRA INVESTMENT SRL, fiind, totodată, notată Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată sub numărul 203, din data de 02 februarie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, ce urmează a fi radiate conform Contractului de vânzare autentificat sub numărul 630, din data de 05 aprilie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în municipiul Craiova. -----

Cu excepția terenului având numărul cadastral 255759, terenul având numărul cadastral 255743 are deschidere la Bulevardul Dacia, cumparatoarea cunoscând existența conductei de termoficare amplasată la limita de proprietate și paralel cu Bulevardul Dacia. -----

Subscrisa vânzătoare declar că am dobândit terenurile mai sus descrise, conform Contractului de vânzare autentificat sub numărul 630, din data de 05 aprilie 2024, de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în municipiul Craiova. -----

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

- terenurile sunt proprietatea societății, nu sunt ipotecate, cu excepția dreptului de ipotecă legală mai sus menționat, nu au ieșit din circuitul civil, nu au trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, nu le-am înstrăinat în nici un mod anterior autentificării prezentului act și nici nu există în vigoare altă promisiune de vânzare a acestora, cu excepția notărilor din cărțile funciare ale terenurilor. -----
- din cunostintele vânzătoarei, cu excepțiile menționate în prezenta, niciun tert nu are vreo servitute sau superfic, neînregistrată asupra terenurilor, conform extraselor de carte funciară ale imobilelor ce fac obiectul prezentului contract, ---
- Subscrisa, vânzătoare, nu am ascuns cumparatoarei informații cu privire la orice fapte care pot invalida titlul de proprietate asupra imobilului sau capacitatea vânzătoarei de a încheia în mod valabil prezentul contract, -----
- din cunostintele vânzătoarei nu există dispute cu niciun proprietar sau posesor vecin cu privire la granituri sau servituti asupra terenurilor, -----
- nu există acorduri prealabile sau autorizații pe care trebuia să le obțin în vederea încheierii prezentei tranzacții, nu există drepturi ale tertilor cu privire la terenuri,
- din cunostintele vânzătoarei: nu există revendicări ale tertilor cu privire la terenuri, acestea nu sunt urmărite sau sechestrate și nu formează obiectul vreunui litigiu la instanțele judecătorești sau obiectul vreunei exproprieri sau preluare în orice alt mod de vreo autoritate publică, -----
- terenurile ce fac obiectul prezentului act nu fac obiectul unui patrimoniu de afecțiune în vederea exercitării unei activități reglementate de lege;-----
- Borcănescu Elena are calitatea de 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, iar societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței. -----

- sunt proprietara terenurilor care fac obiectul prezentului act, iar actele prezentate sunt originale sau copii conforme cu originalul și nu au modificări aduse asupra lor; ----

- potrivit adresei Orange nr. 100/05/03/01/B/DJ/0329/16.02.2023 există o instalație aeriană amplasată pe stalpi pe terenuri și la limita de proprietate și potrivit adresei Apa caldă nr. 14362P/10.02.2023 există pe terenuri o conductă de distribuție apă aflată în stare de conservare;-----

- din cunostintele vânzătoarei, cu privire la terenuri: nu s-a dispus măsura sechestrului sau orice altă măsură de indisponibilizare, nu sunt clasate ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu fac 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; -----

- terenurile nu fac obiectul unor contracte de închiriere, nu reprezintă sediul social al vreunei societăți comerciale, nu reprezintă aport în natura adus vreunei societăți comerciale sau fundații, -----

- garantez societatea cumpărătoare contra evictiunii și a viciilor ascunse ale terenurilor conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc;-----

- răspunderea vânzătoarei pentru orice aspecte în legătură cu terenurile și/sau cu prezentul contract este limitată la restituirea pretului primit de la cumpărătoare, urmând ca părțile să fie repuse în situația anterioară. Vânzătoarea nu răspunde pentru pierderea profitului, pierderea unei șanse sau orice prejudiciu indirect ca urmare a unor circumstanțe care dau naștere unei pretenții din partea cumpărătoarei în legătură cu terenurile și/sau cu prezentul contract; -----

- sunt de acord, în mod expres, ca intabularea dreptului de proprietate al societății cumpărătoare în Cartea Funciară a terenurilor ce formează obiectul prezentului contract să aibă loc după prezentarea de către cumpărătoare a ordinului/ ordinelor de plată pentru plata integrală a Restului de Preț definit mai jos.-----

Terenurile sunt situate în zona industrială vest a localității, conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în județul Dolj pentru anul 2024.-----

Prețul terenurilor, astfel cum sunt mai sus descrise, stabilit de noi părțile contractante, este în suma de **1.179.900 euro** (un milion unasutășaptezecișinouămii nouă sute euro) echivalentul în lei fiind de 5.861.896,99 lei (cincimilioane opt suteșaizecișiu nouămii opt sute nouăzecișisaseleșinouăzecișinouăbani) respectiv de **230 euro/m.p., fara TVA**, operand taxarea inversă conform art 331 Cod Fiscal. Din acest preț de vânzare, suma 4.967.650,07 lei (patrumilioane nouă suteșaizecișisaptemiișasesutecincizecișisaptebani) a fost achitată până azi, data autentificării prezentului act, în contul societății PK BROWN S.R.L., nr. RO44UGBI0000652004810RON, deschis la Garanti Bank S.A., conform Declarației autentificată sub numărul 829, din data de 18.03.2024, de Notar Public Tărăcilă Ionuț Bogdan, cu sediul în municipiul București și conform Declarației autentificată sub numărul 449, din data de 06.03.2024, de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în municipiul Craiova, iar diferența în sumă de 894.246,92 lei (opt sute nouăzecișipatrumii două sute patruzecișisaseleșinouăzecișidoibani) s-a achitat în contul având cod IBAN numărul RO53 BTRL RONC RT0C Q250 1001, deschis pe numele societății vânzătoare ARRA INVESTMENT S.R.L., la Banca Transilvania S.A., azi, data autentificării prezentului act, conform ordinului de plată numărul 01, din data de 05.04.2024, emis de First Bank S.A.. -----

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

Impozitele si taxele de orice natura asupra terenurilor care se înstrăinează sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din certificatele de atestare fiscala nr. 144040, din data de 04.04.2024 și nr. 145674, din data de 05.04.2024, ambele eliberate de Primăria municipiului Craiova, Direcția Impozite și Taxe, iar de la aceasta data vor fi suportate de societatea cumpărătoare.

Transmiterea proprietății împreună cu toate atributele sale și predarea terenurilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi, data autentificării contractului.

Subscrisa, **KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**, prin înțeleg să
cumpăr de la societatea **ARRA INVESTMENT S.R.L.**, prin înțeleg să
terenurile mai sus arătate, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ma declar în mod expres de acord.

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

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

- 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;

- ma oblig ca în termen de 30 de zile, începând cu data autentificării prezentului contract, să mă înscriu ca proprietar în evidențele fiscale cu imobilele pe care le dobandesc, fără obligativitatea întabulării prealabile a dreptului meu de proprietate;

- cumparatoarea detine capacitatea necesara si indeplineste toate cerintele legale pentru cumpararea terenurilor ce fac obiectul prezentului contract, cumpararea fiind aprobata in conformitate cu prevederile legale si ale actului constitutiv al cumparatoarei; prin semnarea prezentului contract, cumparatoarea nu incalca vreo prevedere legala care i-ar fi aplicabila si nici vreo alta obligatie legala;

- a fost îndeplinită de către cumparatoare obligația de verificare a stării în care se află bunurile la momentul predării pentru a descoperi viciile, sarcinile sau alte circumstanțe legate de terenuri ce ar fi putut fi descoperite după o inspecție diligentă a acestora, vicii ce nu au fost observate. Pentru evitarea oricarui dubiu, cumparatoarea declar ca am verificat si inspectat la fata locului terenurile ce fac obiectul prezentului contract, cunosc starea acestora, inclusiv faptul ca pe acestea exista anumite structuri dezafectate (de ex : o platforma betonata, transformator, stâlp), vegetatie spontana si o conducta supraterana de termoficare aflata la limita de proprietate cu domeniul public paralel cu Bvd. Dacia, si sunt de acord sa le cumpar in aceste conditii. In afara acestora si a instalatiei aeriene amplasate pe stalpi si la limita de proprietate conform adresei Orange mai sus indicata, dar si a conductei de distributie apa aflata in stare de conservare conform adresei Apa Oltenia mai sus indicata, vanzatoarea declara ca, din cunostintele sale, pe terenurile mai sus descrise nu exista niciun fel de utilitati functionale subterane, care sa traverseze orice portiune a imobilului si care invalideaza sau impiedica exercitiul dreptului de proprietate asupra terenurilor si folosinta normala a acestora.

- declar că am luat cunoștință de amplasamentul imobilelor și cunosc situația cadastrală a acestora. De asemenea, cunosc situația vecinătăților și activitățile desfășurate pe terenurile vecine, inclusiv proximitatea de calea ferată, existența în vecinătate a unei stații de betoane în zona de N a terenurilor și depozitul de piese auto în

zona de N, vânzatoarea nefiind raspunzatoare de impactul actual sau potential al activitatilor desfasurate pe terenurile vecine; -----

- am fost informata de către societatea vânzatoare că terenul identificat cu numar cadastral 243299 si o cotă parte de 1/2 din terenul identificat cu număr cadastral 243300 s-a înstrăinat catre LIDL Romania SCS si ma oblig ca prin dezvoltarea pe care o voi realiza pe terenurile ce fac obiectul prezentului contract sa nu afectez in niciun fel lucrarile de construire autorizate si executate in temeiul autorizatiei de construire nr. 248/17.03.2023 emisa de Primaria Municipiului Craiova, asa cum poate fi modificată și

- voi afecta in niciun fel operarea proiectului LIDL Romania SCS anterior descris, ----
- ma oblig sa nu afectez in niciun fel lucrarile de construire autorizate si care vor fi executate in temeiul autorizatiei de construire nr. 248/17.03.2023 emisa de Primaria Municipiului Craiova, asa cum poate fi modificată, (ii) nu voi afecta in niciun fel operarea proiectului LIDL Romania SCS anterior descris și (iii) nu voi folosi in niciun fel parcela avand numarul cadastral 243300, inregistrata în Cartea Funciară nr. 243300 Craiova, pentru organizarea de santier, in sensul ca nu voi depozita pe acel teren niciun fel de materiale, constructii, nu voi folosi acel teren pentru pregatirea/asamblarea oricaror materiale, nu voi bloca accesul pe acest teren prin stationarea utilajelor; -----

- sunt de acord cu proiectul dezvoltat de LIDL Romania Societate in comandita si ma oblig sa nu perturb activitatea pe toata perioada de organizare de santier aferenta autorizatiei de construire menționate mai sus și nici pe perioada de operare, iar in cazul unor avarii la rețelele publice aferente proiectului indicat mai sus, cauzate de cumparatoare sau oricare dintre subdobanditorii sai, cumparatoarea se obliga sa suporte costurile remedierilor solicitate de LIDL Romania SCS;-----

- vânzatoarea nu va raspunde pentru solicitarile/cererile/prejudiciile sau orice alte drepturi similare ce vor fi invocate in calitate de vecini de firmele LIDL Romania Societate in comandita, Kaf Kaf Construct SRL si orice subdobanditori ai terenurilor invecinate avand numerele cadastrale 255760, 255744, 252609, 243299,243300 si 252608 sau terenurile rezultate din dezmembrarea acestora; -----

- cunosc situatia terenurilor ce fac obiectul prezentului contract si ca acestea fac parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL Craiova nr. 456/28.10.2021 pentru o zona mai mare si sunt de acord cu dezvoltarea terenurilor invecinate, avand numerele cadastrale 255744, 255760, 252609, 252608, 255252, 243299, precum si numarul cadastral 243300, sau terenurile rezultate din dezmembrarea acestora, conform prevederilor acestui PUZ si ma oblig sa nu afectez in niciun fel aceasta posibilitate. Sunt de acord si cu o posibila reurbanizare a terenurilor vecine si imi dau acordul in acest sens. Ma oblig sa colaborez si sa ofer tot sprijinul necesar, confirmand in scris aceste acorduri, daca va fi cazul. Cumparatoarea se obliga ca, in situatia transferului dreptului de proprietate asupra oricarei parti din terenurile ce fac obiectul prezentului contract, sa includa in actul de transfer aceste obligatii; -----

- prin autentificarea prezentului contract declar că vânzătoarea și-a îndeplinit față de Subscrisa cumpărătoare toate obligațiile ce rezultau din Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată sub numărul 429, din data de 04 martie 2024, de Notar Public Balaci Eugen. -----

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, primite în 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. -----

Întocmit într-un exemplar original, care se va păstra în arhivă, astăzi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale „Balaci Eugen,, din Municipiul Craiova, strada România Muncitoare numărul 13A, județul Dolj. -----

VÂNZĂTOARE,
ARRA INVESTMENT S.R.L.,

CUMPĂRĂTOARE,
KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.,



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BALACI EUGEN

Licența de funcționare numărul 242/2023
SEDIUL : municipiul Craiova, strada România Muncitoare, număr 13A, județ Dolj
Telefon : 0351.43.11.02, Fax : 0351.43.11.27
Telefon mobil 0745.533.478
Mail : bnp_eugenbalaci@yahoo.com

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 631
Anul 2024, luna aprilie, ziua 05

În fața mea, **BALACI EUGEN**, Notar Public, la sediul biroului. s-au prezentat: —
1. E

ARRA INVESTMENT S.R.L. cu sediul social
in Municipiul Craiova, B-dul Nicolae Romanescu, numărul 29G, parter, Apartament
1, Județ Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/86/2024, având
identificator unic la nivel european ROONRC.J16/86/2024 și cod unic de înregistrare
49409688; -----

2.

pentru **K&I CONSTRUCT SRL** cu sediul social în Municipiul Craiova,
bulevardul Decebal, numărul 64, Bloc 24, Scara 1, Apartament 1, Județ Dolj,
înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/984/2017, având identificator
unic la nivel european ROONRC.J16/984/2017 și cod unic de înregistrare
37470435; -----

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

În temeiul articolului 12 litera b din Legea numărul 36/1995, **se declară
autentic prezentul înscris.** -----

S-a încasat onorariul în sumă de 42.085 lei + TVA 7.996,15 lei, care include și
taxa de arhivare, achitat prin virament bancar. -----

Intabularea în Cartea Funciară este în sumă de 29.370 lei, achitată prin
virament bancar. -----

NOTAR PUBLIC
S.S. BALACI EUGEN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de **BALACI EUGEN**,
notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca
originalul. -----



ANEXĂ SEMNATĂ DE PĂRȚI



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

CPI
NATIONALA
INSTR. SI
IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 255251 Craiova

| | |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere | 66069 |
| Ziua | 25 |
| Luna | 03 |
| Anul | 2024 |
| Cod verificare 100165657936 | |

| | |
|----------------------------|------------------|
| ca la utentic Public | Nr. / |
| | Balaci Eugen |

ea funciara este blocata de urmatoarele extrase:

| Nr. / Data | Notar | Blocat până la | Înregistrări blocate |
|--------------|--------------|-------------------------|----------------------|
| / 25.03.2024 | Balaci Eugen | 05.04.2024 23:59: 59 | Toate |

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Jud. Dolj, Bdul Dacia, Nr. 5E, Jud. Dolj, (fost Strada Nicolae Titulescu nr. 170bis) si Strada Bulevardul Dacia, fost cartier Craiovită Nouă, Lot 3/1/1

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 255251 | 12.463 | Teren neimprejmuat; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 32613 / 15/02/2024 Act Notarial nr. act de dezlipire nr 455, din 14/02/2024 emis de Taracila Ionut Bogdan, Adresa nr 820/23.02.2024; | |
| B1 Se infiinteaza cartea funciara 255251 a imobilului cu numarul cadastral 255251 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 252879 inscris in cartea funciara 252879; | A1 |
| Act Notarial nr. act de dezlipire aut nr 180, din 10/02/2023 emis de Taracila Ionut Bogdan; | |
| B2 Se infiinteaza cartea funciara 252879 a imobilului cu numarul cadastral 252879 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 243301 inscris in cartea funciara 243301; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. 1095, din 04/06/2020 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | |
| B3 Se infiinteaza cartea funciara 243301 a imobilului cu numarul cadastral 243301/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 241624 inscris in cartea funciara 241624; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Act de alipire aut. 857, din 03/04/2020 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | |
| B4 Se infiinteaza cf. 241624 a imobilului cu nr. cad. 241624/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.211752\cf.211752; -- nr.cad.217310\cf.217310; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. 787, din 03/07/2017 emis de Taracila Ionut Bogdan; Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr 790, din 03/07/2017 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | |
| B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PK BROWN SRL, CIF:37215319 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 211752/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 102543 din 04/07/2017; pozitie transcrisa din CF 217310/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 102550 din 04/07/2017;</i> | A1 / B.8 |
| Act Administrativ nr. CNS nr. 3317, din 29/09/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA; | |

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Informații suplimentare: <http://www.epay.ancpl.ro>

4/11/2024 10:00:00

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| B6 | Se notează schimbarea adresei imobilului de sub A 1, din str. Nicolae Titulescu nr. 170 BIS în Bulevardul Dacia nr. 5E. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 217300/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 59754 din 28/04/2016;</i> | A1 |
| B7 | Se notează actualizarea datelor cadastrale și repositionarea imobilului de sub A 1 în planul cadastral. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 40705 din 10/02/2023; pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 217300/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 59754 din 28/04/2016;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Promisiune bilaterală de vânzare cumpărare aut.nr. 203, din 02/02/2024 emis de Balaci Eugen; | | A1 |
| B8 | Se notează promisiunea de vânzare cumpărare asupra imobilului de sub A 1, între promitentul vânzător de sub B 4 și promitentul cumpărător ARRA INVESTMENT SRL, pentru suma de 1.958.550 EUR, urmând ca actul în formă autentică să se încheie până la data de 30.09.2024. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 23303 din 05/02/2024;</i> | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 32613 / 15/02/2024 Act Notarial nr. Promisiune bilaterală de vânzare cumpărare aut. 203, din 02/02/2024 emis de Balaci Eugen; Act Notarial nr. Declarație aut. 325, din 06/02/2024 emis de Nechifor Nadina; | | A1 |
| C1 | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1492410 RON 1) ARRA INVESTMENT S.R.L., CIF:49409688 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 252879/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26135 din 07/02/2024;</i> | |

ANEXĂ SEMNATĂ DE PĂRȚI

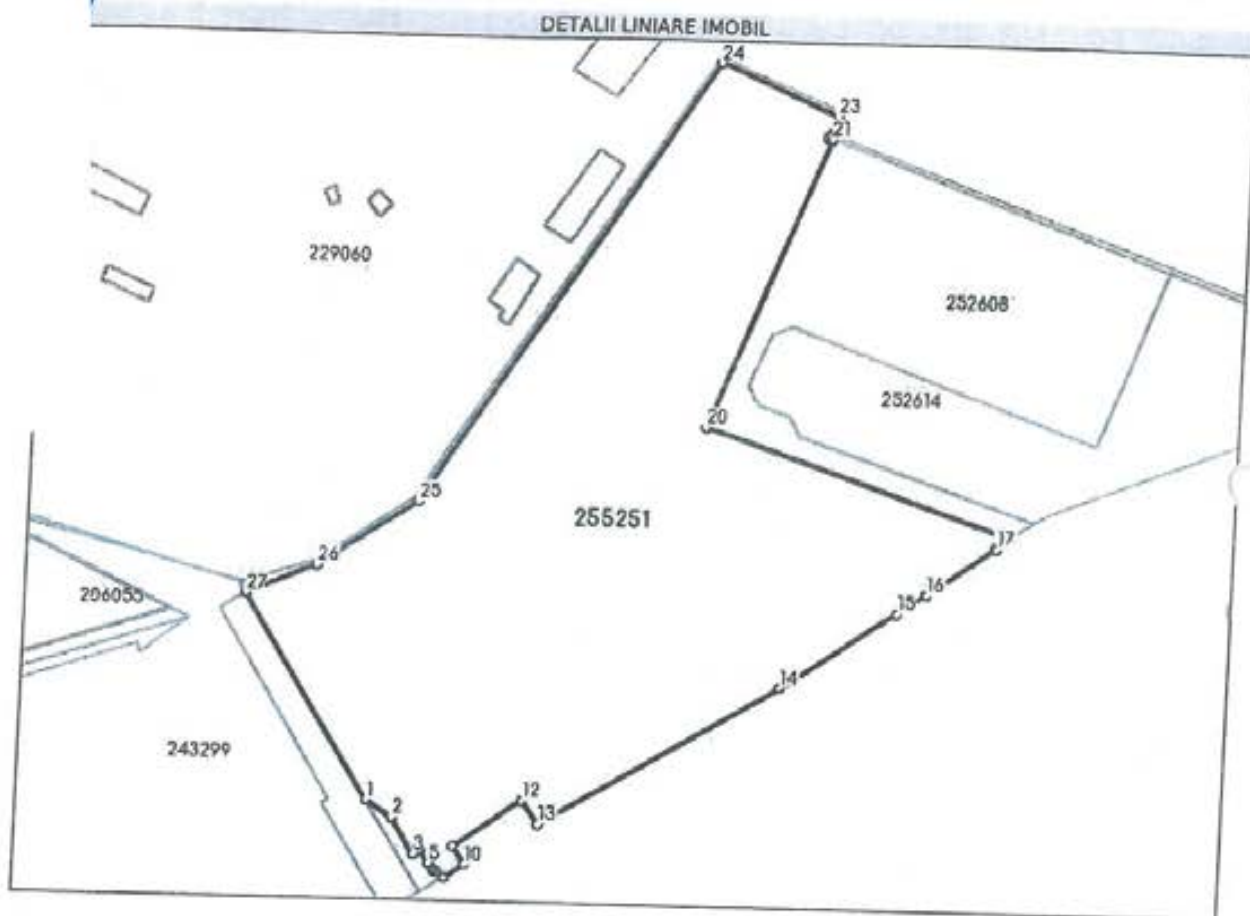
Carte Funciară Nr. 255251 Comuna/Oraș/Municipiu: Craiova

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 255251 | 12.463 | |

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Ct | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|-------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 12.463 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 6.873 |
| 3 | 4 | 1.998 |
| 5 | 6 | 0.96 |
| 7 | 8 | 0.955 |
| 9 | 10 | 5.576 |
| 11 | 12 | 18.385 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 2 | 3 | 9.62 |
| 4 | 5 | 3.537 |
| 6 | 7 | 0.958 |
| 8 | 9 | 1.924 |
| 10 | 11 | 4.986 |
| 12 | 13 | 6.366 |

-25-

| Punct Început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 13 | 14 | 61.196 |
| 15 | 16 | 7.899 |
| 17 | 18 | 0.562 |
| 19 | 20 | 72.923 |
| 21 | 22 | 1.0 |
| 23 | 24 | 28.612 |
| 25 | 26 | 26.608 |
| 27 | 1 | 54.453 |

| Punct Început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 14 | 15 | 781 |
| 16 | 17 | 554 |
| 18 | 19 | 3.933 |
| 20 | 21 | 3.877 |
| 22 | 23 | 415 |
| 24 | 25 | 1.854 |
| 26 | 27 | 043 |



** 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 ANCP 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.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 25/03/2024, 13:37

ANEXĂ SEMNATĂ DE PĂRȚI

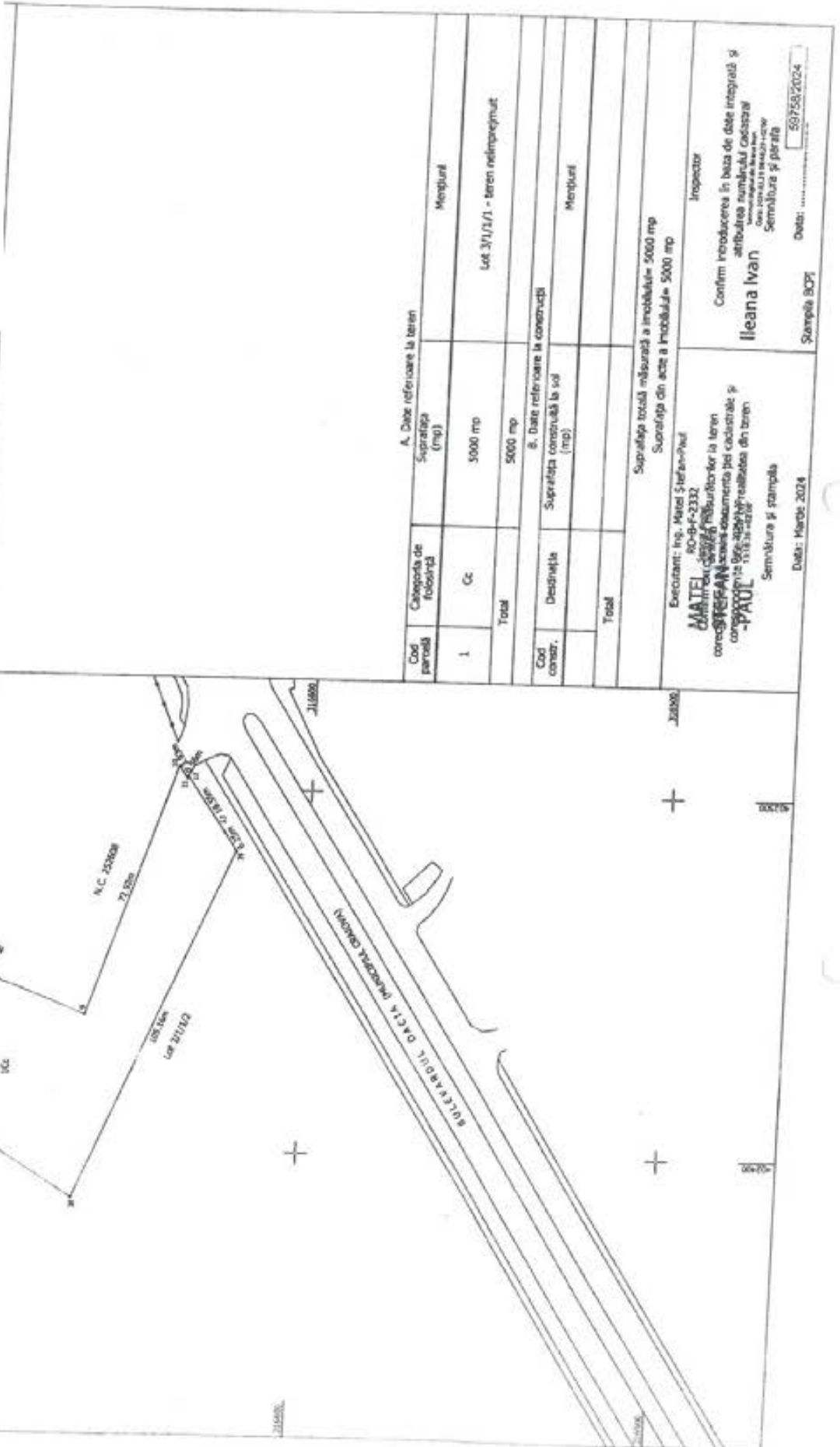
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000

ANEXA NR.14
la regulamentul

| | | |
|--------------------|--------------------------------------|---|
| Nr. cadastral | Suprafeța măsurată a imobilului (mp) | Boulevard Strada Bului Mun. Craiova |
| 255743 | 5000 mp | |
| Nr. Carte Funciară | | |



1:1000



A. Date referitoare la teren

| Cod parcelă | Categoriile de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|-------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1 | Gc | 5000 mp | Lot 3/1/1/1 - teren nelimpedit |
| Total | | 5000 mp | |

B. Date referitoare la construcții

| Cod constr. | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|-------------|------------|----------------------------------|----------|
| | | | |
| Total | | | |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5000 mp
Suprafața din acte a imobilului = 5000 mp

Executanți: Ing. Maria Ștefănescu-Paul
50-84-2332

MATEI
Cămin de proiectare și
construcții
-PAUL

Semnătura și ștampila

Data: Martie 2024

Confirm introducerea în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral
Data înregistrării în baza de date
Semnătura și ștampila

Ileana Ivan

Ștampila BCP

Data: 5/7/2024



ANEXĂ SEMNATĂ DE PĂRȚI

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 252880 Craiova

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 66065 |
| Ziua | 25 |
| Luna | 03 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
100165657876



| | |
|----------------------------|--------------------------|
| taxa la autentic Public | Nr. Balaci Eugen |
|----------------------------|--------------------------|

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

| Ir. / Data | Notar | Blocat până la | Înregistrări blocate |
|--------------|--------------|-------------------------|----------------------|
| / 25.03.2024 | Balaci Eugen | 05.04.2024 23:59: 59 | Toate |

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Jud. Dolj, Bdul Dacia, Nr. 5E, Jud. Dolj, (fost Strada Nicolae Titulescu nr. 170bis) si Strada Bulevardul Dacia, fost cartier Craiovită Nouă, Lot 3/2

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 252880 | 212 | Teren neimpregmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 40705 / 10/02/2023 | |
| Act Notarial nr. act de dezlipire aut nr 180, din 10/02/2023 emis de Taracila Ionut Bogdan; | |
| B1 Se infiintează cartea funciara 252880 a imobilului cu numarul cadastral 252880 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 243301 inscris in cartea funciara 243301; | A1 |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. 1095, din 04/06/2020 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | |
| B2 Se infiinteaza cartea funciara 243301 a imobilului cu numarul cadastral 243301/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 241624 inscris in cartea funciara 241624; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. Act de alipire aut. 857, din 03/04/2020 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | |
| B3 Se infiinteaza cf. 241624 a imobilului cu nr. cad. 241624/Craiova ca urmare a alpirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.211752\cf.211752; -- nr.cad.217310\cf.217310; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. 787, din 03/07/2017 emis de Taracila Ionut Bogdan; Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr 790, din 03/07/2017 emis de NP Taracila Ionut Bogdan; | |
| B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PK BROWN SRL, CIF:37215319 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 211752/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 102543 din 04/07/2017; pozitie transcrisa din CF 217310/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 102550 din 04/07/2017;</i> | A1 / B.9 |
| Act Administrativ nr. CNS nr. 3317, din 29/09/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA; | |
| B5 Se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1, din str. Nicolae Titulescu nr. 170 BIS in Bulevardul Dacia nr. 5E. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 217310/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 59754 din 28/04/2016;</i> | A1 |
| B6 Se noteaza actualizarea datelor cadastrale si repositionarea imobilului de sub A 1 in planul cadastral. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243301/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 113605 din 10/06/2020; pozitie transcrisa din CF 241624/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 76825 din 03/04/2020; pozitie transcrisa din CF 217310/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 59754 din 28/04/2016;</i> | A1 |


Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Enteaza pentru informare cu burta adresa epay.ancpi.ro

Document w:\1011\11

- 2 P -

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|---|
| 25692 / 07/02/2024 | | |
| Act Notarial nr. Promisiune bilaterală de vânzare cumpărare aut. 203, din 02/02/2024 emis de Balaci Eugen; | | |
| Act Notarial nr. Declarație aut. 325, din 06/02/2024 emis de Nechifor Nadina; | | |
| B9 | Se notează promisiunea de vânzare - cumpărare, între promitentă vânzătoare de la B 4 și promitentă cumpărătoare ARRA INVESTMENT S.R.L., cu privire la imobilul de sub A 1, pentru suma de 1.958.550 euro, din care s-a achitat suma de 1.492.410 RON, contractul urmand a se autentifica in termen de 5 zile lucratoare de la data incasarii de catre promitentă vanzatoare a Trasei nr.4, respectiv de la data de 30.09.2024 |  |
| 64456 / 22/03/2024 | | |
| Act Administrativ nr. REFERAT nr 59757, din 15/03/2024 emis de OCPI DOLJ; | | |
| B10 | se notează recepția propunerii de dezmembrare(dezlipire) a imobilului din prezenta carte funciară în imobilele cu numerele cadastrale: 255759, 255760 | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 25692 / 07/02/2024 | | |
| Act Notarial nr. Promisiune bilaterală de vânzare cumpărare aut. 203, din 02/02/2024 emis de Balaci Eugen; | | |
| Act Notarial nr. Declarație aut. 325, din 06/02/2024 emis de Nechifor Nadina; | | |
| C1 | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1492410 RONce are ca obiect restituirea sumelor platite de promitentul achizitor 1) ARRA INVESTMENT S.R.L., CIF:49409688 | A1 |

-29-

ANEXĂ SEMNATĂ DE PĂRȚI

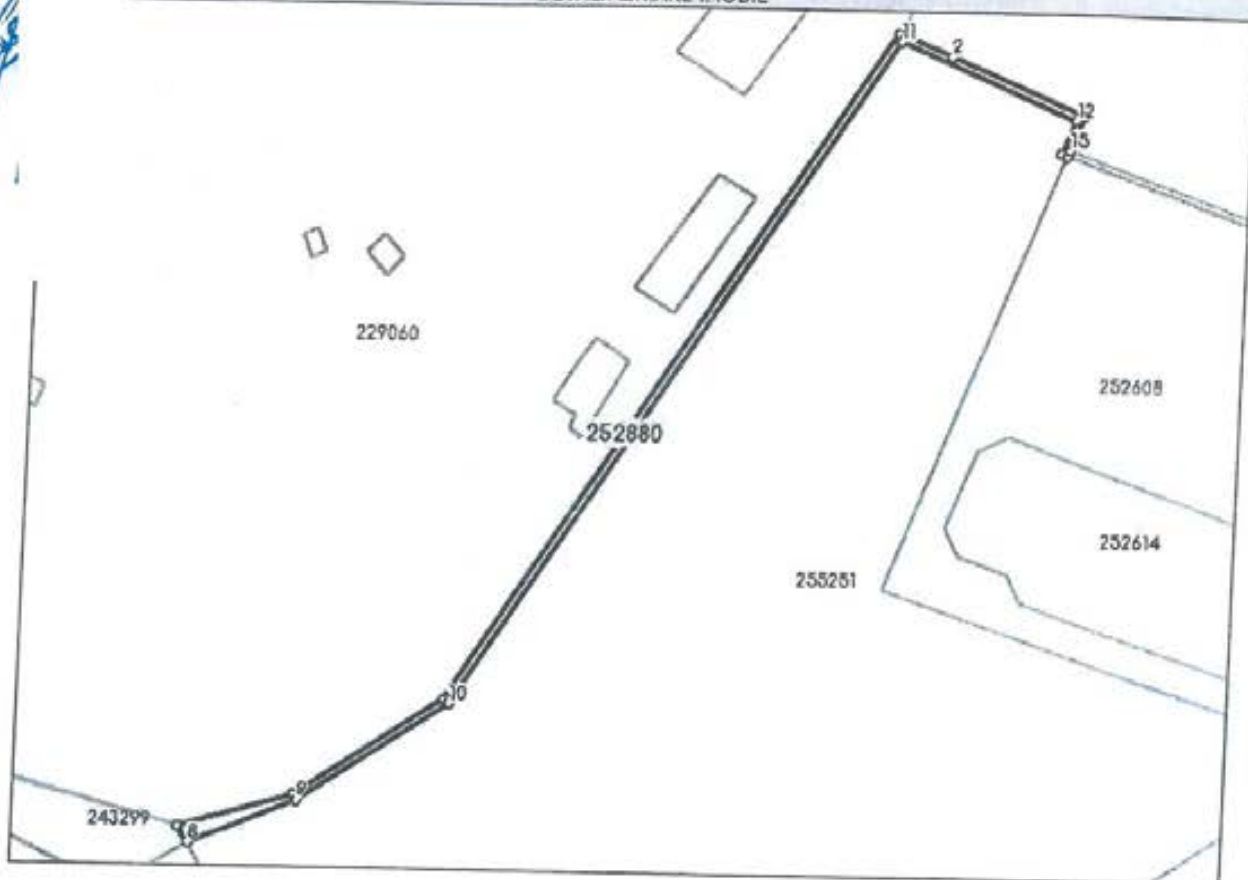
Carte Funciară Nr. 252880 Comuna/Oraș/Municipiu: Craiova

Anexa Nr. 1 La Partea I

| | | |
|-----------|-----------------|------------------------|
| Cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 52880 | 212 | |

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 212 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 21.762 |
| 2 | 3 | 8.666 |
| 3 | 4 | 118.493 |
| 4 | 5 | 26.243 |
| 5 | 6 | 17.317 |
| 6 | 7 | 0.351 |

| Punct Început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7 | 8 | 2.967 |
| 8 | 9 | 17.043 |
| 9 | 10 | 26.608 |
| 10 | 11 | 117.854 |
| 11 | 12 | 28.612 |
| 12 | 13 | 5.415 |
| 13 | 14 | 1.0 |
| 14 | 15 | 1.0 |
| 15 | 1 | 5.363 |



** 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 ANCPİ 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 25/03/2024, 13:36

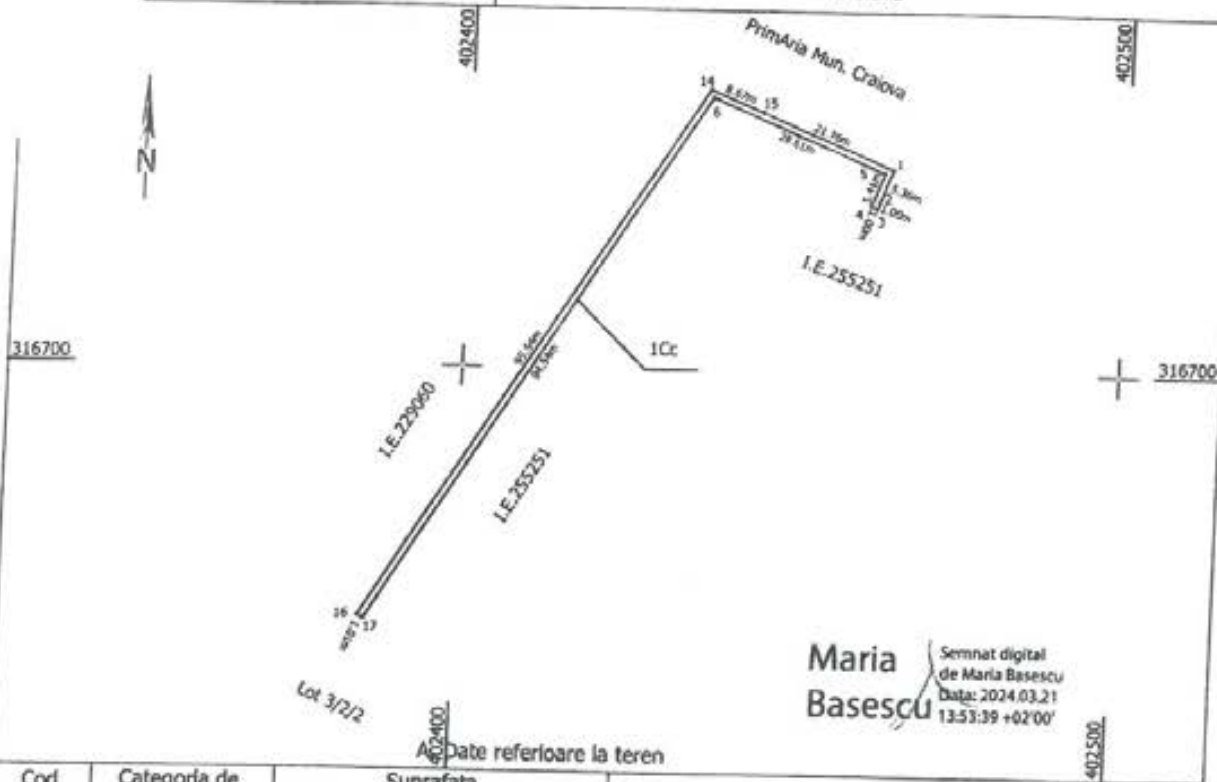
ANEXĂ SEMNATĂ DE PĂRȚI

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000

ANEXA NR.16
la regulament

| Iastral | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---------|--------------------------------------|--|
| 1 | 130 mp | Bdul Dacia , Nr. 5E, Jud. Dolj, (fost Strada Nicolae Titulescu nr. 170bis) și Strada Bulevardul Dacia, fost cartier Craiovița Nouă, Lot 3/2/1 Mun.Craiova, jud. Dolj |

| | |
|--------------------|--|
| Nr. Carte Funciară | Unitatea Administrativ teritorială (UAT) |
| | Craiova |



A. Date referitoare la teren

| Cod parcelă | Categoria de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------|
| 1 | Cc | 130 mp | teren neîmprejmuit |
| Total | | 130 mp | |

B. Date referitoare la construcții

| Cod constr. | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|-------------|------------|----------------------------------|----------|
| | | | |
| Total | | | |

Suprafața totală măsurată a imobilului= 130 mp
Suprafața din acte a imobilului= 130 mp



Confirm executarea măsurătorilor la teren
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
correspondența acesteia cu realitatea din teren

MATEI ȘTEFAN PAUL
Semnătura și ștampila
Data: Martie 2024

Inspector

Confirm introducerea în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa
59757/2024
Data:

Ștampila BCPI

CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între:-----

1. **PK BROWN S.R.L.**, cu sediul social în Municipiul Bucuresti, str. Barbu Vacarescu nr. 201, biroul nr. 5, et. 11, Sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3444/2017, CUI 37215319, reprezentata prin

....., de notar public Taracila Camelia Elena, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Sector 3, în calitate de **vanzatoare** si -----

2. **KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**, cu sediul social în Municipiul Craiova, Bdul Decebal nr. 64, bl. 24, sc. 1, ap. 1, judetul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/984/2017, CUI 37470435, reprezentata prin unic administrator, !

originalul de administratorul unic Safi Rami si avand acordul asociatului unic conform dispozitiilor actului constitutiv al societatii, în calitate de **cumpărătoare**, -----
a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:-----

Subscrisa **PK BROWN S.R.L.**, prin , vand societatii **KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**, prin urmatoarele terenuri, proprietatea societatii:-----

- terenul intravilan avand categoria de folosinta "curti constructii", situat în municipiul Craiova, Bdul Dacia nr. 5, judetul Dolj – lot 2, in suprafata de 64 metri pătrați din acte si din masuratori, in scris in Cartea Funciara nr. 252615 a localitatii Craiova, avand nr. cadastral 252615;-----

- terenul intravilan avand categoria de folosinta "curti constructii", situat în municipiul Craiova, Bdul Dacia nr. 5, judetul Dolj – lot 1, in suprafata de 3.317 metri pătrați din acte si din masuratori, in scris in Cartea Funciara nr. 252614 a localitatii Craiova, avand nr. cadastral 252614;-----

- terenul intravilan avand categoria de folosinta "curti constructii", situat în municipiul Craiova, Bdul Dacia nr. 5I, (fost Bdul Dacia nr. 5 – lot 1), judetul Dolj, in suprafata de 3.997 metri pătrați din acte si din masuratori, in scris in Cartea Funciara nr. 252608 a localitatii Craiova, avand nr. cadastral 252608 si -----

- terenul intravilan avand categoria de folosinta "curti constructii", situat în municipiul Craiova, Bdul Dacia nr. 5I, (fost Bdul Dacia nr. 5 – lot2), judetul Dolj, in suprafata de 82 metri pătrați din acte si din masuratori, in scris in Cartea Funciara nr. 252609 a localitatii Craiova, avand nr. cadastral 252609.-----

Cu exceptia terenului avand numarul cadastral 252609, terenurile avand numerele cadastrale 252608, 252615 si 252614 au deschidere la Bulevardul Dacia, cumparatoarea cunoscand existenta conductei de termoficare amplasata la limita de proprietate si paralel cu Bulevardul Dacia.-----

Subscrisa vanzatoare declar ca am dobandit terenurile mai sus descrise, conform Contractului de vanzare nr. 788/03.07.2017 si conform Actelor de dezlipire nr. 179/10.02.2023 si nr. 163/08.02.2023, toate autentificate de notar public Taracila Ionut Bogdan, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Sector 3.-----

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

- terenurile ce fac obiectul prezentului act nu fac obiectul unui patrimoniu de afectatiune în vederea exercitării unei activități reglementate de lege;-----

- are calitatea de administrator al societatii vanzatoare și nu a intervenit niciun fel de act prin care să se dispună limitarea atribuțiilor exercitate în această calitate în cadrul societății, iar societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței. -----

- eu, I declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, că am calitatea de mandatar al societatii vanzatoare și nu a intervenit niciun fel de act prin care să se dispună limitarea atribuțiilor exercitate în această calitate în cadrul societății, am obținut în mod valabil mandatul pentru vanzarea terenului și declar pe proprie răspundere că mandatul nu mi-a fost retras și nici nu a intervenit vreo cauză de încetare a sa, conform art. 2030 și următoarele Cod Civil;-----

- sunt proprietara terenurilor care fac obiectul prezentului act, iar actele prezentate sunt originale sau copii conforme cu originalul și nu au modificări aduse asupra lor; ----

- cu excepția celor menționate în prezentul contract, terenurile proprietatea societatii sunt libere de orice sarcini, conform extraselor de Carte Funciara nr. 16828, 16715, 16573 și 16479, toate eliberate la data de 30.01.2024, emise de OCPI Dolj, ----

- potrivit adresei Orange nr. 100/05/03/01/B/DJ/0329/16.02.2023 există o instalație aeriana amplasată pe stalpi pe terenuri și la limita de proprietate și potrivit adresei Apa Oltenia nr. 14362P/10.02.2023 există pe terenuri o conductă de distribuție apă aflată în stare de conservare;-----

- terenurile nu sunt ipotecate, nu au ieșit din circuitul civil, nu au trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, nu le-am înstrăinat în nici un mod anterior autentificării prezentului act și nici nu există în vigoare vreo promisiune de vânzare a acestora; -----

- din cunoștințele vânzatoarei, cu excepțiile menționate în prezentul contract, niciun tert nu are vreo servitute sau suprafață, neînregistrată asupra terenurilor, -----

- vânzatoarea nu am ascuns cumpărătoarei informații cu privire la orice fapte care pot invalida titlul de proprietate asupra imobilului sau capacitatea vânzatoarei de a încheia în mod valabil prezentul contract, -----

- din cunoștințele vânzatoarei nu există dispute cu niciun proprietar sau posesor vecin cu privire la granițuri sau servituti asupra terenurilor, -----

- nu există acorduri prealabile sau autorizații pe care trebuia să le obțin în vederea încheierii prezentei tranzacții, nu există drepturi ale tertilor cu privire la terenuri, -----

- din cunoștințele vânzatoarei cu privire la terenuri: nu există revendicări ale tertilor, nu sunt urmărite și nu formează obiectul vreunei exproprieri sau preluare în orice alt mod de vreo autoritate publică; -----

- din cunoștințele vânzatoarei, cu privire la terenuri: nu s-a dispus măsură sechestrului sau orice altă măsură de indisponibilizare, nu sunt clasate ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu fac 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; -----

- terenurile nu fac obiectul unor contracte de închiriere, nu reprezintă sediul social al vreunei societăți comerciale, nu reprezintă aport în natură adus vreunei societăți comerciale sau fundații, -----

- garantez societatea cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor ascunse ale terenurilor conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc;-----

- vânzatoarea va furniza titlurile și documentele pe care le deține referitoare la proprietate în original sau în copii conforme cu originalul, în termen de 7 zile lucrătoare

ACONESCUT

mai sus indicata sau (ii) in termen de trei zile lucratoare de la data autentificarii prezentului contract, respectiv pana la data de 07.02.2024, avansul nu va fi creditat in intregime in contul societatii vanzatoare, atunci prezentul contract de vanzare se desfiinteaza de drept, fara punere in intarziere, interventia instantei sau orice alte formalitati. -----

In cazul in care prezentul contract inceteaza in circumstantele prevazute mai sus, atunci, in termen de 5 zile lucratoare de la data transmiterii de catre vanzatoare notificarii de incetare, cumparatoarea va indeplini urmatoarele obligatii in mod cumulativ: -----

(i) va emite si va comunica vanzatoarei o declaratie semnata in forma notariala prin care confirma si este de acord ca nu are nicio pretentie de nicio natura impotriva vanzatoarei cu privire la terenurile ce fac obiectul prezentului contract, cu exceptia sumelor achitate cu titlu de pret, in conditiile de mai jos, -----

(ii) daca la data incetarii contractul sau orice alte circumstante in legatura cu aceasta vor fi fost notate in cartile funciare aferente terenurilor, atunci cumparatoarea va emite si va comunica vanzatoarei o declaratie semnata in forma notariala prin care confirma si este de acord cu radierea din toate cartile funciare a contractului de vanzare si a oricaror notari in favoarea sa si confirma ca vanzatoarea se va intabula ca proprietar in cartile funciare ale terenurilor ca urmare a desfiintarii contractului de vanzare. -----

In cazul in care cumparatoarea nu isi va indeplini oricare din obligatiile asumate in termenul prevazut, atunci va plati vanzatoarei penalitati in valoare de 10.000 Euro pentru fiecare zi de intarziere, penalitati care vor fi deduse si retinute de vanzatoare din pretul primit. -----

In cazul incetarii contractului de vanzare in situatiile mentionate mai sus, in termen de 5 zile lucratoare de la indeplinirea integrala a tuturor obligatiilor cumparatoarei si de la radierea cumparatoarei si a oricaror notari in favoarea acesteia din Cartile Funciare ale terenurilor si intabularea vanzatoarei ca proprietar (dovedita cu extrasul de carte funciara), vanzatoarea va returna cumparatoarei pretul incasat din care vor fi deduse, daca va fi cazul, penalitatile retinute conform prevederilor anterioare. In aceasta situatie, daca vanzatoarea nu va restitui sumele datorate in termenul de mai sus, , atunci va plati cumparatoarei penalitati in valoare de 10.000 Euro pentru fiecare zi de intarziere. -----

Notarul care autentifica prezentul contract nu va solicita intabularea cumparatoarei in cartile funciare ale terenurilor ca proprietar decat dupa prezentarea ordinului de plata care atesta plata integrala a pretului prevazut in prezentul contract si ordinul de plata care atesta plata integrala a avansului prevazut in Promisiunea de vanzare autentificata sub nr. 203/02.02.2024, de notar public Balaci Eugen.-----

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 si taxele de orice natura asupra terenurilor care se înstrăinează sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din certificatul de atestare fiscala nr. 36424/30.01.2024, eliberat de Primăria municipiului Craiova, Direcția Impozite și Taxe, iar de la aceasta data vor fi suportate de societatea cumpărătoare.-----

Transmiterea proprietății impreuna cu toate atributele sale si predarea terenurilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării contractului. -----

Subscrisa, **KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**, prin _____ înțeleg să cumpăr de la societatea **PK BROWN S.R.L.**, prin _____

terenurile mai sus arătate, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ma declar in mod expres de acord.-----

Subscrisa cumparatoare, declar sub sanctiunile 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;-----

- ma oblig ca în termen de 30 de zile, începând cu data autentificării prezentului contract, să mă înscriu ca proprietar în evidențele fiscale cu imobilele pe care le dobandesc, fără obligativitatea întabulării prealabile a dreptului meu de proprietate;-----

- eu, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, că am calitatea de unic 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, am obtinut in mod valabil aprobarea asociatului unic pentru cumpararea terenului, care a fost prezentata in notarului care autentifica prezentul contract, in copie semnata de mine pentru certificarea conformitatii cu originalul, societatea nu este supusă procedurii reglementate de Legea numărul 85/2006 sau numărul 85/2014, privind procedura insolvenței; -----

- cumparatoarea detine capacitatea necesara si indeplineste toate cerintele legale pentru cumpararea terenurilor ce fac obiectul prezentului contract, cumpararea fiind aprobata in conformitate cu prevederile legale si ale actului constitutiv al cumparatoarei; prin semnarea prezentului contract, cumparatoarea nu incalca vreo prevedere legala care i-ar fi aplicabila si nici vreo alta obligatie legala;-----

- a fost îndeplinită de către cumparatoare obligația de verificare a stării în care se află bunurile la momentul predării pentru a descoperi viciile, sarcinile sau alte circumstanțe legate de terenuri ce ar fi putut fi descoperite după o inspecție diligentă a acestora, vicii ce nu au fost observate. Pentru evitarea oricarui dubiu, cumparatoarea declar ca am verificat si inspectat la fata locului terenurile ce fac obiectul prezentului contract, cunosc starea acestora, inclusiv faptul ca pe acestea exista anumite structuri dezafectate (de ex : o platforma betonata, stalpi de iluminat, guri de canalizare), vegetatie spontana si o conducta supraterana de termoficare aflata la limita de proprietate cu domeniul public paralel cu Bvd. Dacia, si sunt de acord sa le cumpar in aceste conditii; In afara acestora si a instalatiei aeriene amplasate pe stalpi si la limita de proprietate conform adresei Orange mai sus indicata, dar si a conductei de distributie apa aflata in stare de conservare conform adresei Apa Oltenia mai sus indicata, vanzatoarea declara ca, din cunostintele sale, pe terenurile mai sus descrise nu exista niciun fel de utilitati functionale subterane, care sa traverseze orice portiune a imobilului si care invalideaza sau impiedica exercitiul dreptului de proprietate asupra terenurilor si folosinta normala a acestora. -----

- cunosc ca vanzatoarea nu a detinut certificat de urbanism cu ocazia autentificarii celor doua dezmembrari mai sus descrise, înțelegând, astfel, să semnez prezentul contract în aceste condiții;-----

- declar că am luat cunoștință de amplasamentul imobilelor și cunosc situația cadastrală a acestora. De asemenea, cunosc situația vecinătăților și activitățile desfășurate pe terenurile vecine, inclusiv proximitatea de calea ferată, existența în vecinătate a unei stații de betoane în zona de N a terenurilor, a unei benzinării pe latura de SE și depozitul de piese auto în zona de N, vanzatoarea nefiind raspunzatoare de impactul actual sau potential al activitatilor desfășurate pe terenurile vecine;-----

- am fost informata ca societatea vanzatoare a instrainat terenul identificat cu numar cadastral 243299 catre LIDL Romania SCS si ma oblig ca prin dezvoltarea pe care o voi realiza pe terenurile ce fac obiectul prezentului contract sa nu afectez in niciun fel lucrarile de construire autorizate si executate in temeiul autorizatiei de construire nr. 248/17.03.2023 emisa de Primaria Municipiului Craiova, asa cum poate fi



modificată, (ii) nu voi afecta în niciun fel operarea proiectului LIDL Romania SCS anterior descris,-----

- sunt de acord cu proiectul dezvoltat de LIDL Romania Societate în comandita și mă oblig să nu perturb activitatea pe toată perioada de organizare de șantier aferentă autorizației de construire menționate mai sus și nici pe perioada de operare, iar în cazul unor avarii la rețelele publice aferente proiectului indicat mai sus, cauzate de cumparatoare sau oricare dintre subdobanditorii săi, cumparatoarea se obligă să suporte costurile remedierilor solicitate de LIDL Romania SCS;-----

- vânzatoarea nu va răspunde pentru solicitările/cererile/prejudiciile sau orice alte drepturi similare ce vor fi invocate în calitate de vecini de firmele LIDL Romania Societate în comandita, Arra Investment S.R.L. și orice subdobanditori ai terenurilor învecinate având numerele cadastrale 252879, 252880, 243300 și 243299;-----

- cunosc situația terenurilor ce fac obiectul prezentului contract și ca acestea fac parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL Craiova nr. 456/28.10.2021 pentru o zonă mai mare și sunt de acord cu dezvoltarea terenurilor învecinate, având numerele cadastrale 252879 și 252880, precum și numărul cadastral 243300, conform prevederilor acestui PUZ și mă oblig să nu afectez în niciun fel această posibilitate. Sunt de acord și cu o posibilă reurbanizare a terenurilor vecine și îmi dau acordul în acest sens. Mă oblig să colaborez și să ofer tot sprijinul necesar, confirmând în scris aceste acorduri, dacă va fi cazul. Cumparatoarea se obligă ca, în situația transferului dreptului de proprietate asupra oricărei părți din terenurile ce fac obiectul prezentului contract, să includă în actul de transfer aceste obligații.-----

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.-----

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,
PK BROWN S.R.L.,

prin

CUMPĂRĂTOARE,
KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.,



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. 232

Anul 2024 Luna 02 Ziua 02

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

1.

2.

Administrator al societății comerciale, care a declarat că nu solicită interpret. 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 unul din exemplare.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul 36.300 lei + TVA.

Tarif OCPI 240 + 12.400 + 14.930 + 310 lei.

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN

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

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN





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



CERTIFICAT
de nomenclatură stradală
Nr. 3432 din 11.09.2024



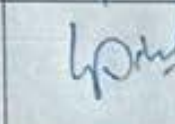
Ca urmare a cererii adresate de KAF KAF CONSTRUCT SRL cu domiciliul în ROMÂNIA, județul DOLJ, Municipiul Craiova, Bulevardul Decebal, nr. 64, cod poștal -, înregistrată la nr. 311232 din 03.09.2024, având calitatea de proprietar și urmare a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă că imobilul situat la adresa:

Bulevardul Dacia, nr. 5-5I-5N-5L-5P fost/fostă nr. 5, nr. 5I, nr. 5E, fost Nicolae Titulescu nr- 170bis, fost cartier Craiovița Nouă, lot 3/2/1, fost bulevardul Dacia nr. 5, lot 1, lot 2 figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

Bulevardul Dacia, nr. 5

având suprafața de 12590 mp din acte și măsurători cu numărul cadastral 257018 Cartea Funciară nr. 257018

Prezentul certificat s-a eliberat pentru -

| Nume și prenume | Funcția | Semnătura |
|------------------------------------|------------------|--|
| Verificat: Alexandru Victor Sertis | Arhitect Șef |  12. SEP. 2024 |
| Verificat: Ștefan Florescu | Pt. Șef Serviciu |  12. SEP. 2024 |
| Întocmit: Liviu Pișlea | Inspector |  12. SEP. 2024 |

Achitat taxa de: 10 lei cu chitanța nr.: 0248267 din 12.09.2024.

Achitat taxă de urgență: lei cu chitanța nr.: din

Notă:

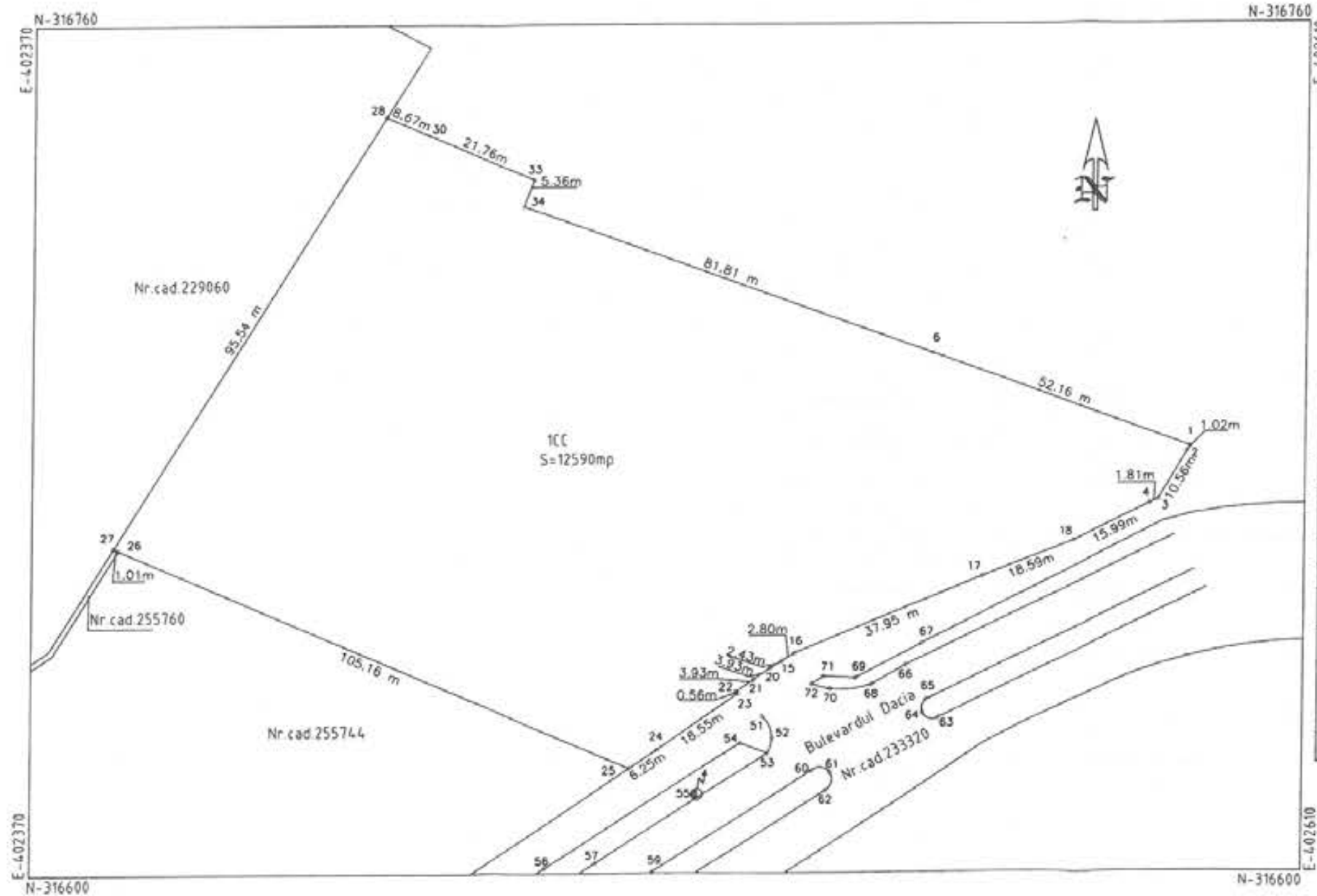
1. Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate
2. Cu o copie a acestei adrese aveți obligația ca în termen de 30 de zile să vă prezentați la Direcția de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova în vederea înregistrării/actualizării adresei imobilului în evidențele fiscale.
3. Pentru obținerea plăcii cu noul număr administrativ vă rugăm să vă adresați Serviciului de Siguranță al Circulației Urbane din cadrul R.A.A.D.P.F.L.
4. Prezentul certificat ramane valabil pana la renumerotari factoriale, respectiv atribuirii de denumiri de strazi in zona.

F.O. 03.12.02 VERS. 03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

| | | |
|---------------------|-------------------------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata a imobilului(mp) | Adresa imobilului |
| 257018 | 12590mp | B-dul Dacia, nr. 5, nr. 5l, nr. 5L, nr. 5M, nr. 5N, nr. 5P (fost nr. 5, nr. 5E, nr. 5I, fost str. Nicolae Titulescu nr. 170bis, fost cart. Craiova Noua, lot 3/2/1, lot 3/1/1, fost str. bld. Dacia, nr. 5, lot 1, lot 2) judetul Dolj |
| Nr. Cartea Funciara | | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
| | | CRAIOVA |



| A. Date referitoare la teren | | | |
|---|------------------------|--|---------------------|
| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
| 1 | CC | 12590 | Teren neimpregmuit. |
| Total | | | |
| B. Date referitoare la constructii | | | |
| Cod constructie | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
| Total | | | |
| Suprafata totala masurata a imobilului=12590mp. | | | |
| Executant: SC GETOPOS SRL Autorizatie: Seria RO-B-J nr.2075/25.05.2021 -Clasa II - Persoana autorizata: SILISTEANU GEORGETA Autorizatie: Seria RO-B-F, nr.0534/08.11.2010 -categoria A- Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data: 12.08.2024 Semnatura: | | Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Ileana Ivan Semnat digital de Ileana Ivan Data: 2024.08.28 10:59:59 +03'00' | |
| 199270/2024 | | | |

SILISTEANU GEORGETA
 Semnat digital de SILISTEANU GEORGETA
 Data: 2024.08.12 11:28:23 +03'00'

Nr. 353277 din 24.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1961 din 24.10.2024

În scopul : elaborare PUZ privind reconversia funcțională, cu reglementarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zona, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E

Ca urmare a cererii adresate de SC KAF KAF CONSTRUCT SRL REPREZENTATA PRIN : _____ cu domiciliul în județul _____

_____ pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul _____, sector _____, cod poștal _____, Bulevardul Dacia, nr. 5 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 257018, numărul topografic al parcelei _____ sau identificat prin(3) plan de situație, număr cadastral: 257018

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism _____ faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 456/2021/ _____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată a numitei SC KAF KAF CONSTRUCT SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;

Destinația după PUZ- zona comerț și servicii, afectat parțial de aliniamentul de constructibilitate, rețeaua de termoficare și zona de protecție aferentă rețelei de termoficare, zona protecție de 100 m față de axul căii ferate și distanța de siguranță față de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID-40,00m și 50,00m conform NP 037/99;

Suprafața totală a terenului - 12.590,00 mp.

- (1) Numele și prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

-42-

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUZ aprobat cu HCL 456/2021 UTR ZC, amplasamentul se afla in zona comert si servicii cu regim de inaltime P+1E, POTmax=65%, CUTmax=1,20, afectat partial de aliniamentul de constructibilitate, retea de termoficare si zona de protectie aferenta retelei de termoficare, zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate si distanta de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID-40,00M si 50,00m conform NP 037/99, cu respectarea regimului de aliniere al constructiilor de 25,50m pe latura de N-V si de 15,50m pe latura de S-E, iar limita de imprejmuire la 21,00m pe laturile N-V si la 11,50m pe latura de S-E din axul propus al bd. Dacia.

Funcțiuni complementare: comert, servicii, birouri, anexe tehnice, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje, retele tehnico edilitare si constructii aferente. Aceste functiuni complementare trebuie sa nu produca zgomot, vibratii, noxe si sa nu distoneze cu specificul zonei. Utilizari propuse: comert si servicii-Retail Park Craiova si anexe tehnice, semnale publicitare, zone de parcare, alei carosabile si pietonale, spatii verzi, amenajare accese Utilizari permise cu conditii: la realizarea de constructii provizorii se va respecta L.50/1991 actualizata cu respectarea L.256/2006 si HCL 846/2013;HCL 489/2021. Interdictii permanente pe zona de spatii verzi: se interzice orice schimbari ale functiunilor spatiiilor verzi publice; se interzice amplasarea de constructii pe spatiul verde si si taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate, iar imprejmuirea sa fie din gard viu h max.=1m. Se propune elaborare PUZ privind reconversia functionala, cu reglementarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de inaltime si a circulatiilor in zona, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+12E, cu POTpropus=25%, CUTpropus=3,25.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, 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 autoritatea publica locala, numai in baza unui aviz de oportunitate Intocmit de structura specializata condusă de arh șef". Prin PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va corela cu alte documentatii existente sau propuse in zona si se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului si pentru elaborare PUZ. Solicitarea de informare a publicului și documentatia aferenta 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 documentatiei 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 publica în presă 2 anunturi la interval de 3 zile într-un ziar de circulatie locala. Documentatia 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 documentat de urbanism. Propunerea se va corela cu documentatiile urbanism aprobate in zona si se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat OCP; Se vor respecta prevederile Codului Civil, Locuri de parcare in incinta conform RLU nr. 489/2021 cu modificarile ulterioare; Titlul de proprietate in copie conform cu originalul, Extras CF, Certificat de nomenclatura stradala. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile al deținătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea, doar pentru lucrari de construire ce nu vizeaza intrarea in legalitate. Nu se vor face comasari sau dezmembrari pe terenul care genereaza 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 planșa anexa a acestuia. La faza de construire, dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, este necesar obtinerea avizelor de la Compania de Apa Oltenia, Distributie Energie Oltenia, GDF SUEZ Energy si sanatatea populatiei. Se va avea in vedere propunerea de estetizare a tevilor de termoficare.

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

elaborare PUZ privind reconversia functionala, cu reglementarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de inaltime si a circulatiilor in zona, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+12E

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.

INTOCMIT
Monica Marin

43-

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE 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 executat 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:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Alimentare cu apă - Compania de Apă Oltenia | <input type="checkbox"/> Telefonizare - Orange Romania Cominications SA | Alte avize/acorduri <input type="checkbox"/> STGN Medias |
| <input type="checkbox"/> Gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele | <input type="checkbox"/> Salubritate - SC Iridex Group SRL | <input type="checkbox"/> SNGN Romgaz Ploiesti |
| <input type="checkbox"/> Canalizare - Compania de Apă Oltenia | <input type="checkbox"/> Transport urban - RAT Craiova | <input type="checkbox"/> Transelectrica |
| <input type="checkbox"/> Alimentare cu energie electrică - CEZ - Distribuție Energie Oltenia | <input checked="" type="checkbox"/> Poliția Rutieră | <input type="checkbox"/> S.C. Flash Lightning Services S.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL | <input type="checkbox"/> Prime Telecom | <input type="checkbox"/> TERMOELECTRICA |
| <input type="checkbox"/> S.C. CONPET | | <input checked="" type="checkbox"/> Societatea Electrocentrale Craiova 2 |
| <input type="checkbox"/> S.N.P. PETROM | | <input type="checkbox"/> RCS&RDS |
- Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

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 : Autoritatea Aeronautică Civilă Română (online: <https://www.caa.ro/ro/pages/avize-si-autorizatii>). Aviz de oportunitate emis de către PMC. ISU pentru elaborare PUZ. CFR SA Regionala CF Craiova

d.4) studii de specialitate :

Studiu geotehnic, 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 nr. 350/2001 și Ord. nr. 233/2016

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMĂR,
Lia Olguța Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT SEF,
Alexandru Victor Sertis

Achitat taxa de 135 lei, conform chitanței nr. 0274927 din 24.10.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 24.10.2024

PT. SEF SERVICIU,

Ștefan Florescu

ÎNTOCMIT
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 _____.

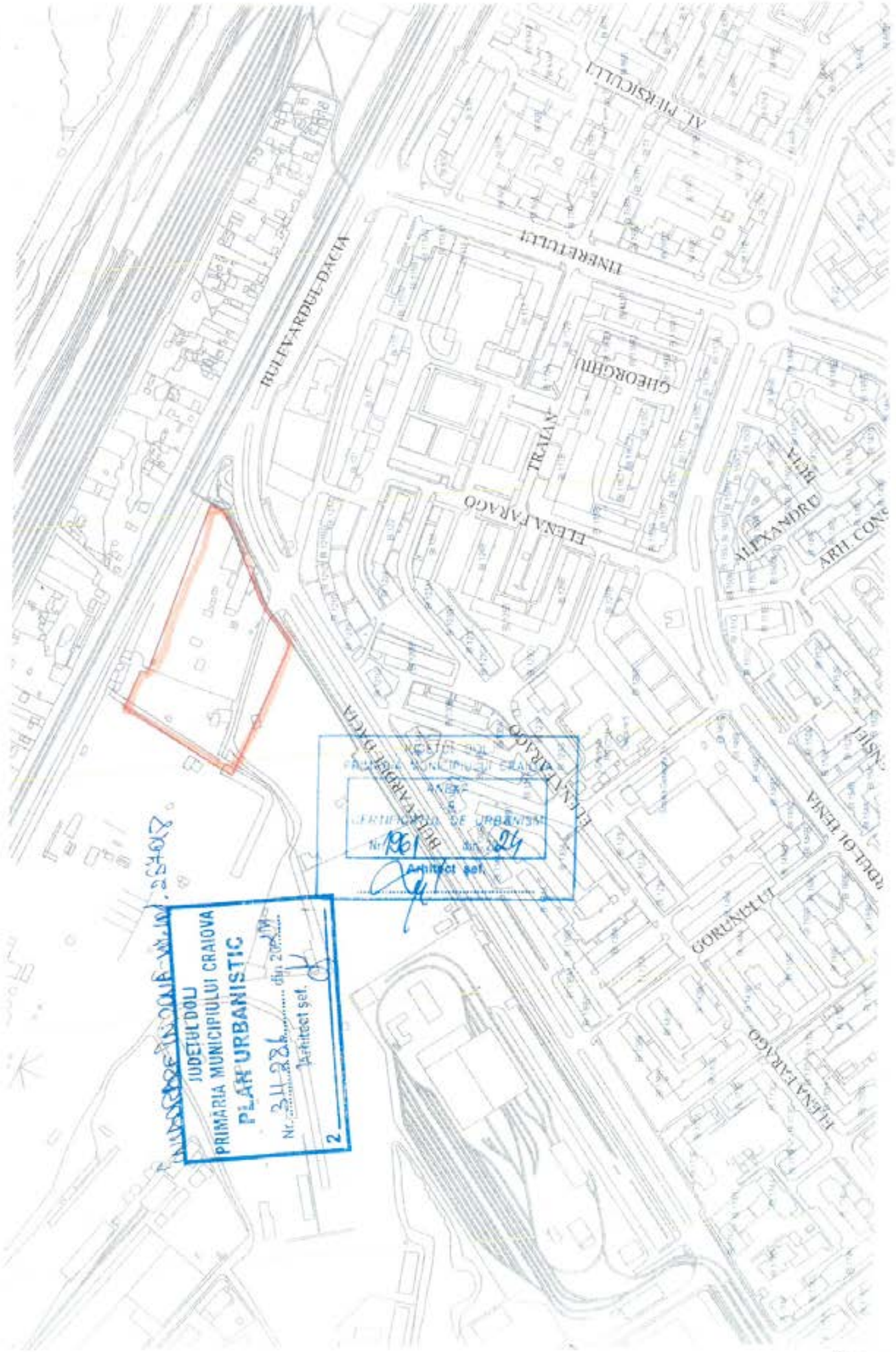
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

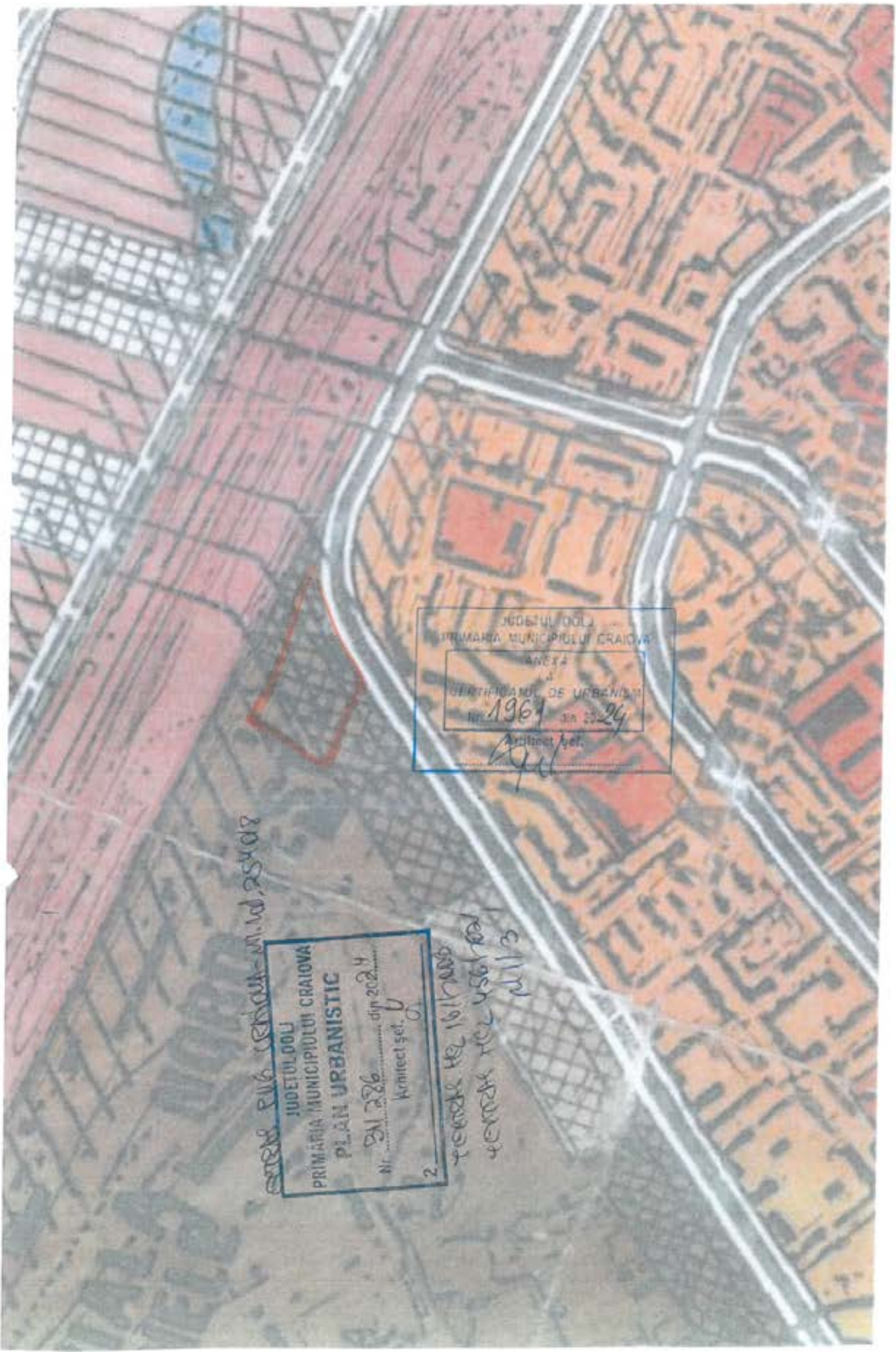
~45~

284017

JUDEȚUL DOLO
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
 Nr. 311/2016 din 2016
 Arhitect șef.

JUDEȚUL DOLO
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 MEMBRU DE URZINIS
 Nr. 1961 din 2016
 Arhitect șef.





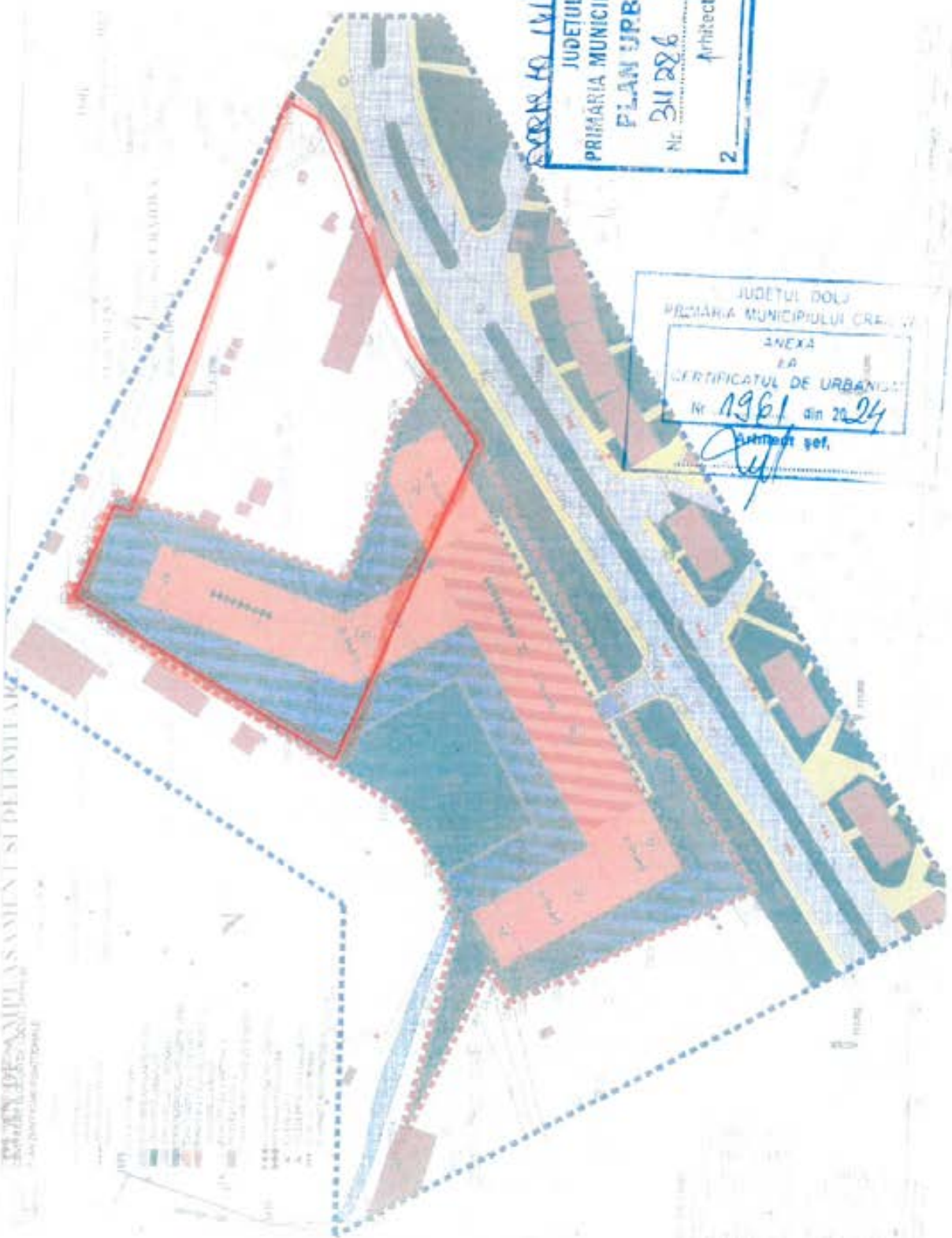
JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 1961 din 2024
 Arhitect șef:
[Signature]

terenul PUG CERȘIȘII - M. Iul. 254018

JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 286 din 2024
 Arhitect șef: *[Signature]*

2
TERENUL NR. 101111018
TERENUL NR. 4561101
11/3

PROIECT DE AMPLASAMENT SI DETALIAR
2. SA. PLANUL DE AMPLASAMENT



SECRET DE STAT - Nr. 100/25.10.1982

JUDETUL DOLU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
Nr. 311/28.6
din 20.2.24
Arhitect șef. Gh.
2

12/3

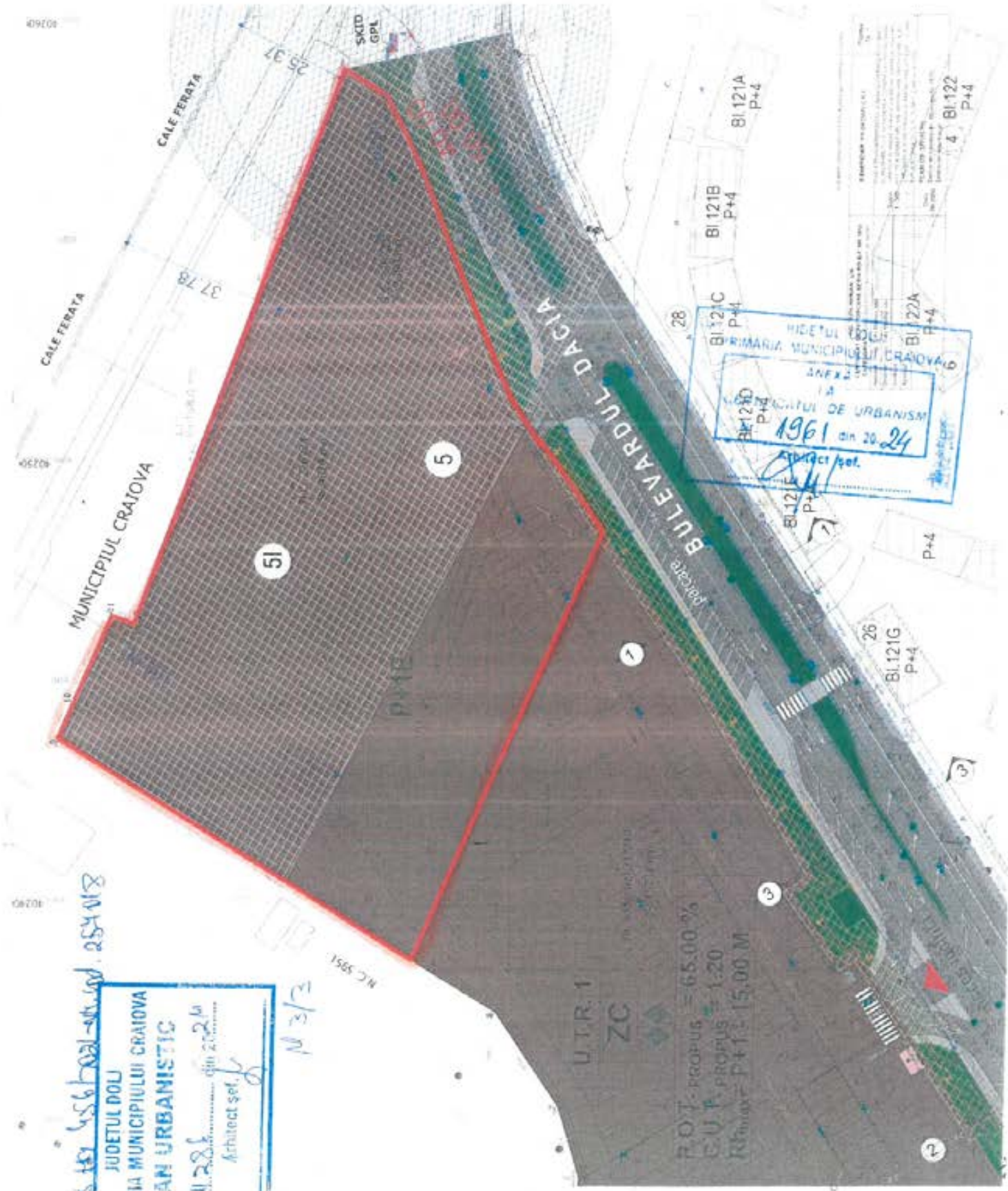
JUDETUL DOLU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 196/1 din 20.2.24
Arhitect șef.
Gh.

156102-100-01-254/18

JUDEȚUL DOLU
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 211/281 din 2021
 Architect șef. *[Signature]*
 2

M 3/2

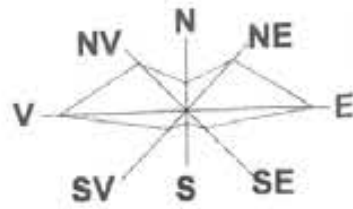
N.C. 9951



JUDEȚUL DOLU
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 INFRASTRUCȚURĂ
 LA
 PLANUL DE URBANISM
 1961 din 20.24
 Architect șef. *[Signature]*

PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL

sc. 1:1000



JUDETUL DOLOJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1961 din 20.09.24
Anexa/ set.

Plan de amplasament si delimitarea imobilului

Scara 1:

Nr. cadastral: 257018
Suprafata masurata a imobilului (mp): 12590mp

Nr. Cortea Funciara: Unitatea Adm.

LEGENDA:

- AMPLASAMENT STUDIAT - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. - S = 12590 m²
- P.O.T. existent = 0,00 %**
C.U.T. existent = 0,00
- IMOBILE PROPUSE LOCUINTE COLECTIVE:**
- IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE - 2S+P+12E
Sconstruita totala propusa = 3147,50 m²
Sdesfasurata totala propusa = 40917,50 m²
- P.O.T. propus = 25,00 %**
C.U.T. propus = 3,25
- CONTUR SUBSOLURI PROPUSE
- SPATII VERZI PROPUSE IN INCINTA - S = 2994,10 m²
- CIRCULATII**
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA - S = 1489,10 m²
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE IN INCINTA - S = 4680,35 m²
- 150 DE LOCURI DE PARCARE AMENAJATE IN INCINTA LA NIVELUL SOLULUI
Nota: Restul locurilor de parcare vor fi amenajate in cele 2 subsoluri propuse!
- LOC DE JOACA PROPUSE - S = 231,60 m²
- PLATFORMA DESEURI PROPUSE - S = 47,35 m²

INCADRAREA TERENULUI STUDIAT IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR:

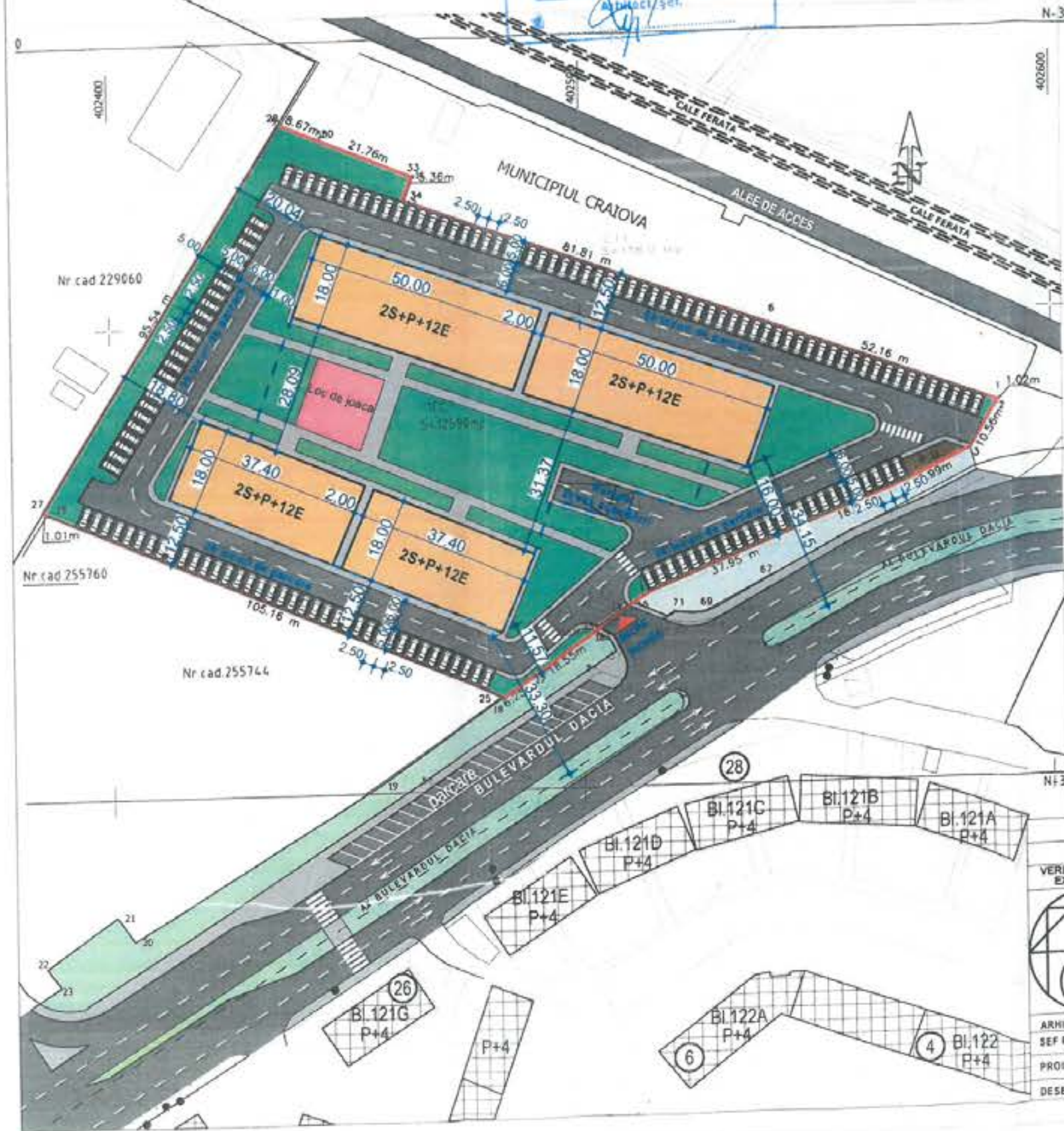
- 1) Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 23/2000 si prelungit cu H.C.L. Nr. 554/2023, terenul studiat se afla in zona industriala cu POT - nereglementat si CUT maxim = 4,00;
- 2) Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 161/2009, terenul studiat se afla partial in zona mixta de locuinte si servicii, cu POTmaxim = 40,00% si CUT maxim = 3,50;
- 3) Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 456/2021, terenul studiat se afla in zona de servicii si comer, cu POTmaxim = 65,00% si CUT maxim = 1,20;

Nota: Deoarece prin documentatiile de urbanism de tip PUZ aprobate anterior (P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 161/2009 si P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 161/2021), coeficientul de utilizare CUT (din P.U.G. aprobat cu H.C.L. 23/2000) nu a fost majorat cu 20%, ci a fost micorat de la 4,00 la 3,50, respectiv 1,50, proiectul propus nu se incadreaza la art. 32, alin. 7 din legea 350/2001 actualizata!

SILISTEANU GEORGETA
Data: 2024.08.12
11:28:23



| | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|-----------------|---|
| VERIFICATOR/EXPERT: | NUME: | SEMNATURA: | CERINTA: | REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: |
| S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. | | BENEFICIAR: | | |
| Mun. Craiova, Jud. Dolj | | S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. | | |
| C.U.I. 43702998 J16/390/2021 | | reprezentant prin SAFI RAMI | | |
| Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348 | | Sediul: Bd-ul Decembrie, nr. 64, bl. 24, sc. 1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj | | |
| ARHITECTURA: | NUME: | SEMNATURA: | Scara: | Titlu proiect: |
| SEF PROIECT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | 1:1000 | ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E |
| PROIECTAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | Data: | Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 6, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| DESENAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | Septembrie 2024 | PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL |



Aprobat
Primar,
Lia Olguța Vasîfescu

Ca urmare a cererii adresate de **SC KAF KAF CONSTRUCT SRL REPREZENTATA PRIN :**

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 4 din 07.03.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **RECONVERSIE FUNCTIONALA SI
REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA**

generat de imobilul **Bulevardul DACIA, nr. 5**,
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 **proprietate privata**, la sud de **locuinte colective la bd. Dacia**, la est de **cale ferata**, la vest de **proprietate privata si bd. Dacia**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți **UTR LCi - zona locuinte colective; UTR ZC - zona comert si servicii**

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) **UTR LCi - POT max=25%, CUT max=3,25, regim de inaltime maxim admis 2S+P+12E, RHmax=40,00m; UTR ZC - POT max=65%, CUT max=1,20, regim de inaltime maxim admis P+1E, RHmax=15,00m**

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. Acestea vor fi în conformitate cu NP 24/2022. Prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza funcțiunile și 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, în conformitate cu RGU aprobat cu HG nr. 525/1996.**

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. **SC TERMO URBAN CRAIOVA SRL; Comisia de sistematizare a circulației din cadrul PMC; ISU pentru elaborare PUZ; Autoritatea Aeronautica Civila Romana (online: <https://www.caa.ro/ro/pages/avize-si-autorizatii>); CFR SA regionala CF Craiova; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; M.M.A.P.-Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj; Studiu geotehnic; Studiu de circulatie in incinta si in zona; ANALIZAT IN COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM, fara conditii.**

7. Obligațiile inițiatorului 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 în 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, în două 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. 1961 din 24.10.2024 , emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA .

Achitat taxa de 74 lei, conform Chitanței nr. 278031 din 04.02.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de .

ARHITECT ȘEF,
Alexandru Victor Sertis

CONSILIER JURIDIC,
Claudia Calucica

ȘEF SERVICIU,
Stefan Florescu

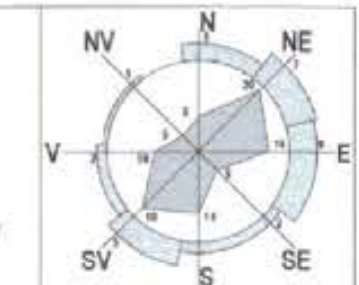
ÎNTOCMIT,
Monica Marin

F.O.03.10.02

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

sc. 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E
Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 3, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4,31 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI

Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE

- U.T.R. - LCI - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- LCI → P.O.T. propus = 25,00 %
C.U.T. propus = 3,25
R_{max} = 2S+P+12E - 40,00 M
- U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZC → P.O.T. propus = 65,00 %
C.U.T. propus = 1,20
R_{max} = P+1 - 15,00 M

- SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
- REGIM DE INALTIME

PROFILI DE STRAZI

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE

FOND CONSTRUIT

- CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.

RETELE EDILITARE

- CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE

ZONE DE PROTECTIE

- CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZELEI DE TERMOFICARE - 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
- ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
- DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL - TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3

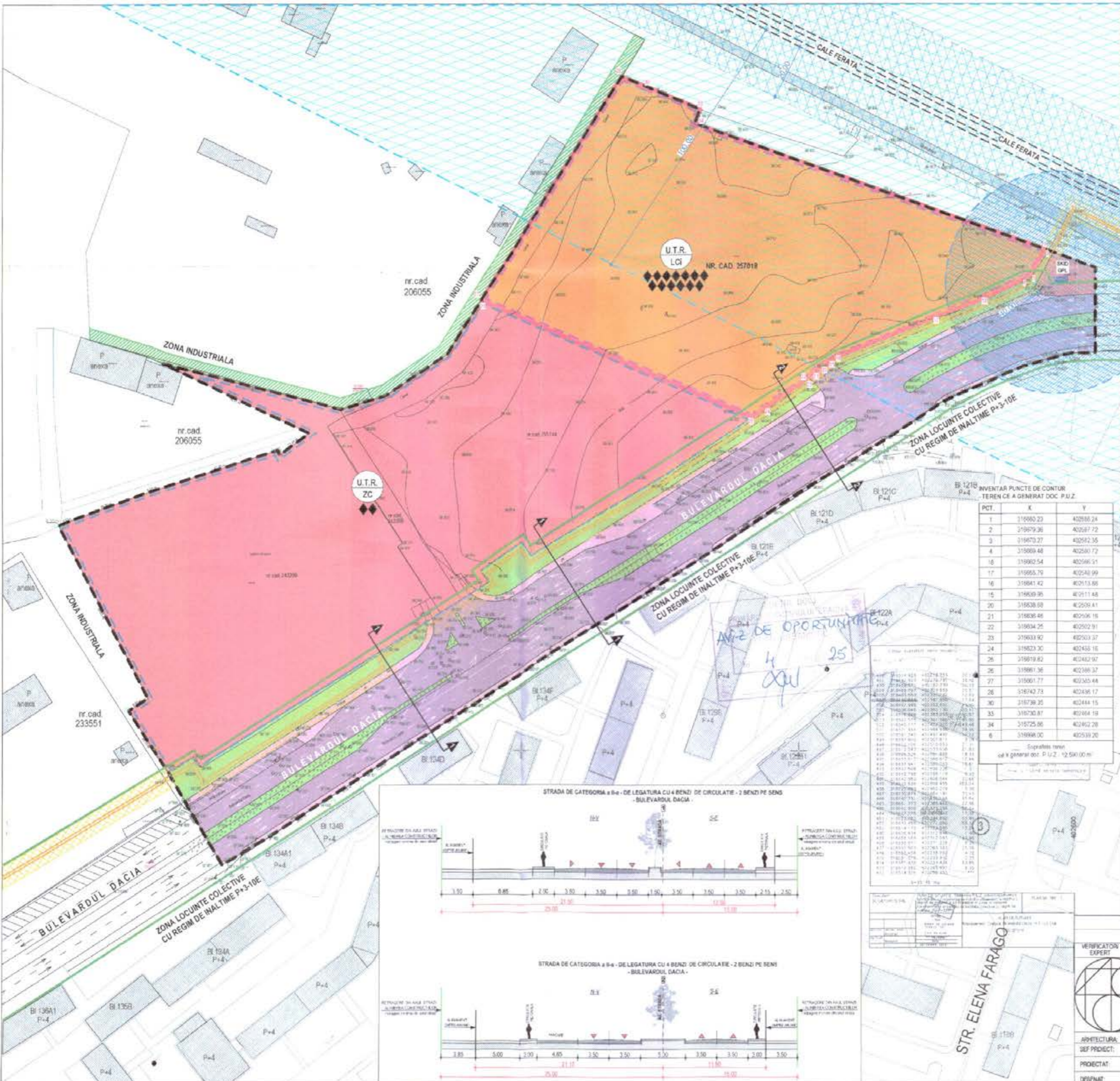
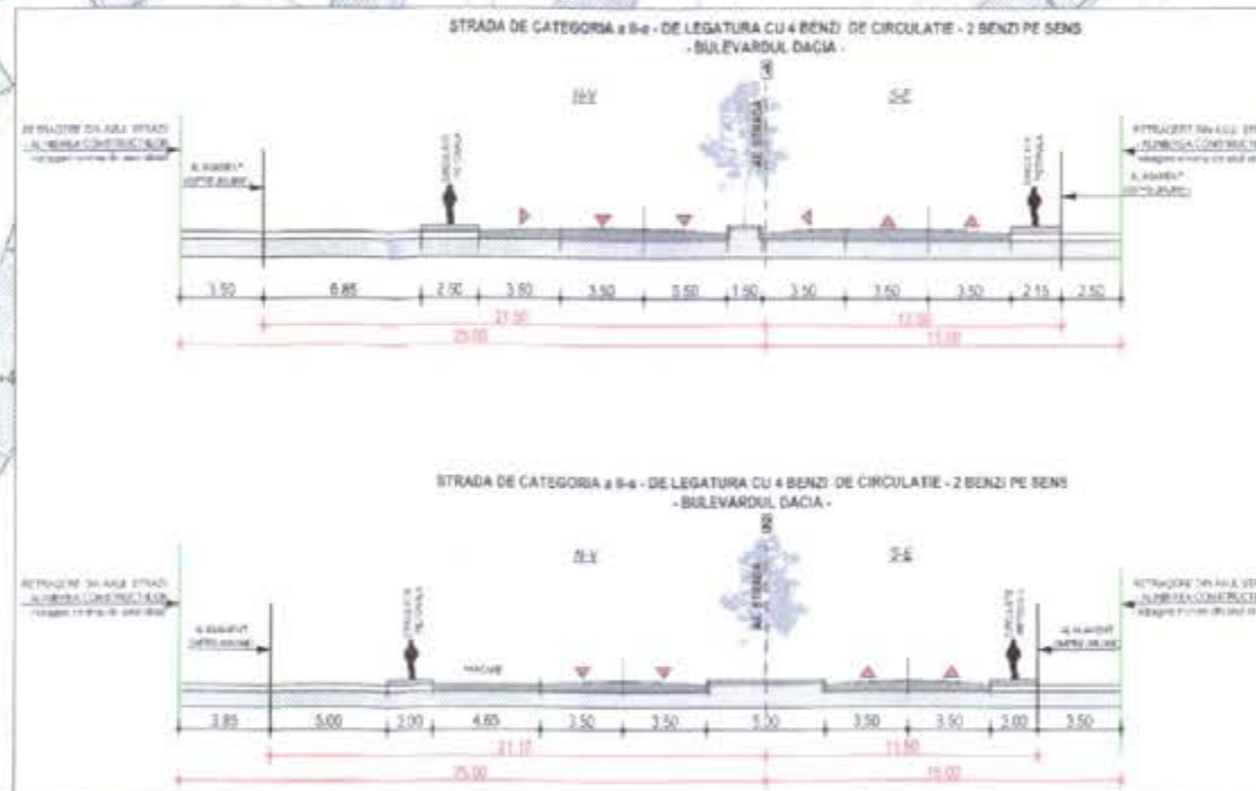
INVENTAR PUNCTE DE CONTUR - TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

| PCT. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 315980,23 | 402885,24 |
| 2 | 315979,36 | 402877,72 |
| 3 | 315970,27 | 402842,35 |
| 4 | 315969,48 | 402840,72 |
| 18 | 315962,54 | 402846,51 |
| 17 | 315955,70 | 402848,99 |
| 16 | 315941,42 | 402813,88 |
| 15 | 315939,95 | 402811,48 |
| 20 | 315938,00 | 402809,41 |
| 21 | 315936,46 | 402806,16 |
| 22 | 315934,25 | 402802,91 |
| 23 | 315933,92 | 402803,37 |
| 24 | 315933,30 | 402803,16 |
| 26 | 315919,62 | 402802,92 |
| 26 | 315961,36 | 402886,37 |
| 27 | 315961,77 | 402885,44 |
| 28 | 315942,73 | 402836,17 |
| 30 | 315939,35 | 402844,15 |
| 33 | 315930,87 | 402864,18 |
| 34 | 315925,86 | 402862,28 |
| 6 | 315908,00 | 402839,20 |

Suprafata teren
ca a generat doc. P.U.Z. = 12.590,00 m²

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z.

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | EXISTENT | | PROFUS | |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | SUPRAFATA m ² | PROCENT % | SUPRAFATA m ² | PROCENT % |
| ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E | 30.944,94 | 71,72 | 18.354,34 | 42,54 |
| ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E | 0,00 | 0,00 | 12.590,00 | 29,18 |
| CIRCULATII SI ZONE AFERENTE: | 10.000,18 | 23,19 | 12.202,56 | 28,28 |
| CIRCULATII CAROSABILE | 1.246,78 | 2,89 | 1.246,78 | 2,89 |
| CIRCULATII PIETONALE | 1.402,98 | 3,25 | 1.402,98 | 3,25 |
| SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR | 1.750,42 | 4,06 | 1.750,42 | 4,06 |
| TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TERMOFICARE | 2.195,78 | 5,09 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z. | 43.147,50 m² | 100 % | 43.147,50 m² | 100 % |



VERIFICATOR EXPERT:

PROIECTANT GENERAL: **S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
Mun. Craiova, Jud. Dolj
C.U.I. 43702998 J16/990/2021
Telefon: 0766.414.589 ; 0784.031.348

SEMNTURA: _____ CERINTA: _____ REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: _____

BENEFICIAR: **S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**
reprezentant prin SAFI RAMI
Sediul: Bd-ul Decebal, nr. 14, bl. 24, sc. 1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E
Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 3, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

ARHITECTURA: _____ NOME: _____ SEMNTURA: _____ Scara: 1:1000

DEF. PROIECT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA

PROIECTAT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA

DESENAT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA

Date: 2023

Planşa nr. 1/2024
Faza P.U.Z.

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 403 / 2025

Întocmit astăzi, **09/07/2025**, privind cererea **177229** din **08/07/2025**
 având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SC KAF KAF CONSTRUCT SRL
2. **Executant:** Silisteanu Georgeta
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situație
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOIJ conform avizului de începere a lucrărilor:

| Număr act | Data act | Tip act | Emitent |
|---------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| Plan | 07.07.2025 | inscris sub semnatura privata | SILISTEANU GEORGETA |
| Cerere | 07.07.2025 | inscris sub semnatura privata | SILISTEANU GEORGETA |
| Inv de | 07.07.2025 | inscris sub semnatura privata | SILISTEANU GEORGETA |
| Certificat de | 24.10.2024 | act administrativ | Primaria Craiova |
| Certif | 07.07.2025 | act administrativ | ORC |
| Caiet | 07.07.2025 | inscris sub semnatura privata | Master Urb. Constantin |

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 403 au fost recepționate 1 propuneri:

- * conform cererii de receptie si a datelor din memoriul tehnic se solicita recepția suportului topografic in scopul " Elaborare PUZ privind reconverisa functionala, cu reglemnetarea indicilor urbanistici a regimului maxim de inaltime si a ciruclatiilor in zona, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+12E ", în zona imobilului din Mun. Craiova, Bulevardul Dacia, nr.5, Jud. Dolj
- *documentația anexată la solicitarea recepției planului topografic este întocmită în conformitate cu prevederile art. 250 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul ANCPI 600/2023, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde următoarele piese: dovada achitării tarifelor legale, cererea de recepție, certificatul de urbanism, inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz- ului, în format digital, memoriul tehnic, planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:500, date digitale pentru zona supusă investiției;
- in vederea recepției tehnice a planului topografic a fost analizat continutul topografic al acestuia, metodele si mijloacele de masurare, incadrarea in sistemul national de proiectie Stereografic 1970, a fost verificată suprafata rezultată din măsuratori si au rezultat următoarele:
 - conform memoriu tehnic măsurătorile topografice au fost efectuate cu tehnologie GNSS (GPS), planul topografic este întocmit in sistem de proiectie Stereografic 1970, pentru determinarea cotelor a fost folosit un sistem de referinta Marea Neagra 1975, mijloacele de măsurare folosite asigură efectuarea măsuratorilor in preciziile stabilite de regulamentele in vigoare, pe baza coordonatelor obtinute s-a determinat suprafata delimitata prin PUZ;
 - in planul topografic sunt evidențiate limitele PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ si vecinatatea acestuia, cărora le-au fost acordate numere cadastrale, a fost verificată incadrarea in baza de date cadastrale;
 - suprafata delimitată prin PUZ este de 43148mp;
 - PUZ - ul este generat de imobilul cu suprafata rezultata din masuratori de 12590mp, identificat cu numărul cadastral 257018 UAT Craiova.
 - imobile cuprinse în interiorul PUZ - ului pentru care exista atribuite numere cadastrale la momentul întocmirii PUZ - ului: 243299; 243300; 255252; 255744; 255760.
 - Nu sunt suprapuneri în baza grafică.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere |
|---------------|------------|--|
| 255252 | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 255252 pe o suprafata de 79 mp! |
| - | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 69900 |
| 257018 | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 257018 pe o suprafata de 12590 mp! |
| 255760 | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 255760 pe o suprafata de 82 mp! |

| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere |
|---------------|------------|---|
| 255744 | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 255744 pe o suprafata de 7463 mp! |
| - | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 258734 pe o suprafata de 7428 mp! |
| - | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 258735 pe o suprafata de 35 mp! |
| 243300 | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 243300 pe o suprafata de 606 mp! |
| 243299 | Avertizare | Receptia 177229/08.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 243299 pe o suprafata de 9871 mp! |

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IULIA-CRISTINA PETRESCU

Iulia-Cristina
Petrescu

Digitally signed by Iulia-Cristina Petrescu
Date: 2025.07.09
09:25:37 +0300

- 55 -

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii avizului de amplasament

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

ELABORARE FIȘĂ PRIVIND ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ CU ÎNLEMNITAREA ÎNVIȘILOR URBANISTICE, A RESURSELOR
MAXIM DE DURĂȚIME ȘI A CIRCULAȚIILOR ÎN TOTAȘ, ÎN VEDEREA CONSTRUCȚIEI UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE

- 1.1. Denumire COLECTIVE. CA. ÎNĂLȚĂ DE ÎNĂLȚĂ 2S+P+12E
- 1.2. Amplasament BD-UL DACIA, NR. 5, MUN. CRAIOVA, JUD. DOLOJ
- 1.3. Beneficiar S.C. KAT KAT CONSTRUCT S.R.L. PRIN REPREZENTANT SAZI RAHI
- 1.4. Proiect nr. 19/2024 Proiectant S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI

- 2.1. Amplasament BD-UL DACIA, NR. 5, MUN. CRAIOVA, JUD. DOLOJ
- 2.2. Branșament/Racord
- 2.3. Caracteristicile tehnice care trebuie asigurate prin proiect

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE

Întocmit



5. Văzând specificările prezentate în FIȘĂ TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, se acordă :

AVIZ FAVORABIL

Fără/cu următoarele condiții : AVIZ FAVORABIL
pe amplasamentul dat nu sunt îndeplinite termenii de
agenț secundar

Data : 03.04.2025

TERMO URBAN CRAIOVA SRL

Administrator,
Alin-Constantin Medeleț



PRECIZĂRI
privind completarea formularului „FIȘĂ TEHNICĂ “
pentru TERMO URBAN CRAIOVA S.R.L.

I. DATE GENERALE

1.1 Bază legală

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin nr. 233/2016 al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 325/2006 a serviciului public de alimentare cu energie termică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 3454 din 31 decembrie 2019 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009
- Ordinul nr. 91/2007 al președintelui Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termică;
- Codul tehnic al rețelelor termice, elaborat de A.N.R.E.;
- Decizia Prefecturii Județului Dolj nr. 18/1993 privind distanța minimă față de rețelele magistrale de termoficare;
- Ordinul nr. 114/2022 pentru aprobarea Normei tehnice privind modul de determinare a zonelor de protecție și zonelor de siguranță pentru capacitățile termice din sistemele de alimentare centralizată cu energie termică;

1.2 Conținutul documentațiilor

- Certificat de urbanism (copie);
- Certificat de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului pentru persoane juridice (copie), respectiv BI/CI (copie) pentru persoane fizice. Dacă solicitantul nu este titular, se va prezenta o împuternicire în acest sens;
- Memoriu tehnic, Aviz tehnic/Acord de racordare, Soluție tehnică de la deținătorul de utilități
- Planul de încadrare în zonă, care să pună în evidență caracteristicile esențiale ale zonei și vecinătăților, precum și ale construcțiilor existente în preajma amplasamentului;
- Plan de situație anexă la Certificatul de Urbanism/ANCPI scara 1:2000 (1 exemplar);
- Plan de situație anexă la Certificatul de Urbanism/ANCPI scara 1:500 (2 exemplare) pe care să se regăsească figurată proprietatea (teren și trasee rețele edilitare);
- Actul de proprietate sau orice alt înscris care atestă dreptul de folosință asupra terenului/incintei/clădirii, în copie, după caz. În situația spațiilor închiriate este necesar și acordul notarial al proprietarului;
- Document de plată a taxei de avizare.

1.3 Durata de emitere a avizului - 15 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete

II. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR

2.1 Amplasament

Proiectarea obiectivelor de investiții și amplasarea lor să țină seama de prevederile actelor normative în vigoare și anume :

- Normativ de proiectare, execuție și exploatare pentru rețele termice cu conducte preizolate, indicativ NP 029-02;
- Normativ privind proiectarea și executarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică - rețele și puncte termice, indicativ NP 058-02;
- Normativ privind exploatarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică – rețele și puncte termice, indicativ NP 059-02;
- Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de încălzire centrală, indicativ I13-2015;
- Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor, indicativ I7-2011;
- STAS 8591/1997 - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.

2.2 Caracteristici tehnice care trebuie asigurate prin proiect - Conform cerințelor precizate mai sus.

III. INDICAȚII PRIVIND TAXELE DE AVIZARE

a) **Valoarea taxei de achitare** este de 150,00 lei. Valoarea taxei poate fi modificată în raport de evoluția indicelui prețurilor de consum.

b) Modalitatea de achitare a taxei

Taxa de avizare se poate achita în numerar la casieria Primăriei, sau prin ordin de plată în contul IBAN RO97 TREZ 2915 069X XX02 5232 deschis la **Trezoreria Craiova**. Pentru solicitările de obținere a avizelor de amplasament depuse la registratura Termo Urban Craiova S.R.L., taxa de avizare se va achita în numerar la casieria societății sau prin ordin de plată în contul IBAN RO88 UGBI 0000 3220 2099 8RON deschis la **Garanti Bank**.

IV. ALTE DATE FURNIZATE

Documentația pentru avizare se va depune la registratura Primăriei Municipiul Craiova sau la registratura Termo Urban Craiova S.R.L.

TERMO URBAN CRAIOVA SRL

str. Mitropolitul Firmilian nr. 14, Craiova, Cod Poștal 200381
Tel : +40 251 599388, Fax +40 251 595567

6332/19.03.2025

FISA TEHNICA

in vederea emiterii avizului de amplasament si/sau bransament(racord)
pentru agent termic primar sub forma de apa fierbinte,

(si / sau pentru, conductele de aductiune apa de Jiu, estacada conductelor de transport zgura/cenusa,
cablu electric subteran 6 kV dintre Societatea Electrocentrale Craiova S.A. si depozitul de zgura/cenusa
de la Valea Manastirii).

1)-DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII:

- ELABORARE P.D.2. AVIZUL DE CONECTARE SI FUNCTIONARE, CU DELENDRAREA IMPLICIILOR URBANISTICE, A REGIMULUI HAZI SI PRACTICE SI A REGULATILOR TOTALE, IN VEDEREA CONSTRUCII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DESTIN DESTINATIE 25+P12E
- 1.-Denumire AVIZUL DE CONECTARE SI FUNCTIONARE, CU DELENDRAREA IMPLICIILOR URBANISTICE, A REGIMULUI HAZI SI PRACTICE SI A REGULATILOR TOTALE, IN VEDEREA CONSTRUCII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DESTIN DESTINATIE 25+P12E
 - 2.-Amplasament BUENARUL DACIA, NR. 5, MUN. CRAIOVA
 - 3.-Beneficiar S.C. KAT KAT CONSTRUCT S.R.L. MUN. CRAIOVA
 - 4.-Proiect nr. 19/2024 - elaborator S.C. TOSHI AM STUDIO

2)-CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI:

- 2.1 Amplasament: BUENARUL DACIA, NR. 5, MUN. CRAIOVA, SUB. SOLU
- 2.2 Bransament/racord: _____
- 2.3 Caracteristicile tehnice care trebuie asigurate prin proiect: _____

3)-MODUL DE INDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI:

4)-MODUL DE INDEPLINIRE A CONDIȚIILOR SI RESTRICTIILOR IMPUSE:

- 4.1) „se vor respecta,,
- 4.2) _____

L.S.



5)-Vazand specificarile prezentate in FISA TEHNICA privind modul de indeplinire a cerintelor de avizare,

se acorda :

AVIZ FAVORABIL

cu urmatoarele conditii:

- 1) Respectarea regulilor stipulate in CERTIFICATUL DE URBANISM NR 1961/24.10.2024
- 2) Respectarea avizatorului lui din planul de situatie emis de S.E. CRAIOVA SA in data de 11.04.2025 (in zona respectivă există rețeaua de termocentrale in exploatare, care aparțin S.E. CRAIOVA SA, urmatoare aluzam), querat.
- 3) Respectarea cotei de minimum 3m de la rețeaua de termocentrale si posesiunile proprii.
- 4) Sa obtina avizul proiectului termic pentru substatia de conducte, de la S.E. CRAIOVA S.A.

Societatea Electrocentrale Craiova S.A.

Director General,

Data: 11.04.2025

IOVANESCU ARISTINA

Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii si se va prelungi automat in cazul in care a fost prelungit termenul de valabilitate a Certificatului de Urbanism in baza caruia a fost emis, iar restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.

PRECIZARI privind completarea formularului „FISA TEHNICA”
pentru agent termic primar sub forma de apa fierbinte, cond. apa Jiu, s.a.

I- DATE GENERALE:

1.-Baza legala:

- a)-Decizia 316/05.07.1991 emisa de Prefectura Judetului Dolj;
- b)-Decizia 18/29.01.1993 emisa de Consiliul Judetean Dolj;
- c)-Legea privind bunurile proprietate publica nr. 213/1998 cu modificarile si completarile ulterioare;
- d)-Legea fondului funciar nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.
- e)-Legea 1/2000, Legea 10/2001, Legea 247/2005 si Legea 123 / 2012(legi care au mentinut in proprietatea statului terenurile aferente utilitatilor publice).
- f)-P.E. 207/1980 (Prescriptie Energetica);

2.-Continutul documentatiilor :

- a)- Titlul de proprietate/actul de donatie-mostenire/contractul de vanzare-cumparare, pentru suprafata de teren si/sau soopul declarat si stipulat in Certificatul de Urbanism ;
- b)-Certificatul de Urbanism (copie xerox);
- c)-Certificatul de nomenclatura stradala(copie);
- d)-Fisa tehnica completata de proiectant pentru fiecare dintre puncele 1-4(2 originale);
- e)-Planul de situatie/incadrare in zona anexa la C.U.(1 copie xerox, lizibila);
- f)-Planul de situatie si/sau de amplasament al bunului imobil, lizibil si cu prezentarea strazilor -al. amplasamente cu care se invecineaza(2 exemplare, dintre care unul se restituie odata cu fisa tehnica);

3.-Durata de emitere a avizului:

„Se calculeaza la 15 zile lucratoare de la data depunerii documentatiei complete”.

II- CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR:
(in functie de tipul constructiei si de amplasarea retelelor termice si cedin zona)

2.1)-AMPLASAMENT:

- a)- 5 ml fata de o latura a canalului termic, a estacadei conductelor aeriene de termoficare sau a celor de transport zgura si cenuse, a marginii conductei de aductiune apa de Jiu sau cablului electric de 6 kV dintre Societatea Electrocentrale Craiova S.A si depozitul de zgura-cenusa;
- b)- 0,6 ml fata de cealalta latura a canalului termic, a estacadei conductelor aeriene de termoficare sau a celor de transport zgura si cenusa, a marginii celei de a treia conducta de aductiune apa de Jiu sau cablului electric de 6 kV dintre Societatea Electrocentrale Craiova S.A si depozitul de zgura-cenusa;
- c)- interzicerea ingradirii conductelor-canalurilor-traseelor si asigurarea culoarului de acces.

2.2)-BRANSAMENT / RACORD:

- a)-pentru conducte apa:„intersectare prin subtraversarea canalului termic,,;
- b)-pentru conducte gaze:„intersectare prin supratraversarea canalului termic, si/sau conductelor de aductiune apa de Jiu, cu teava de protectie si aerisiri,,;
- c)-pentru canalizare:„intersectare prin subtraversarea canalului termic,,;
- d)-pentru cabluri electrice si telefonice:„intersectare prin subtraversarea canalului termic, si/sau conductelor de aductiune apa de Jiu, si protectie in tub,,.

2.3)-CARACTERISTICELE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT:

„Conform cerintelor de la punctul 2.1 si 2.2, de mai sus,,

III- INDICATII PRIVIND TAXA/TARIFUL DE AVIZARE:

- a)-Valoarea taxei de avizare este de 200,00 RON(din care TVA=31,93) / fiecare Fisa Tehnica si se percepe pentru documentatiile ce se depun spre avizare.

- b)-Modalitatea de achitare a taxei: La Primaria Municipiului Craiova care transfera apoi taxa respectiva in termen de 15 zile(de la data incasarii) in contul RO54TREZ2915069XXX026782 deschis de Societatea Electrocentrale Craiova S.A (CUI RO46943133, J16/2750/2022) la Trezoreria Craiova sau in contul RO51BTRLRQNCRT0661271601 deschis de Societatea Electrocentrale Craiova S.A (CUI RO46943133, J16/2750/2022) la Banca Transilvania.

IV- ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR:

„In situatia ca propunerea imprejmuirii terenului si/sau a amplasamentului constructiei nu a respectat restrictiile fata de canalul termic, estacada, conducte apa Jiu, cablul ele., titularul C.U. reface FISA TEHNICA si planul de situatie (prin retragere conf precizarilor avizatorului si recotarea corespunzatoare, etc),,.

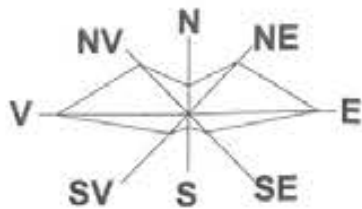
Societatea Electrocentrale Craiova S.A
Director General

Data :



PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL

sc. 1:1000



SOCIETATEA ELECTROCENTRALE CRAIOVA S.A.
AVIZ FAVORABIL
 Data: 11.04.2025

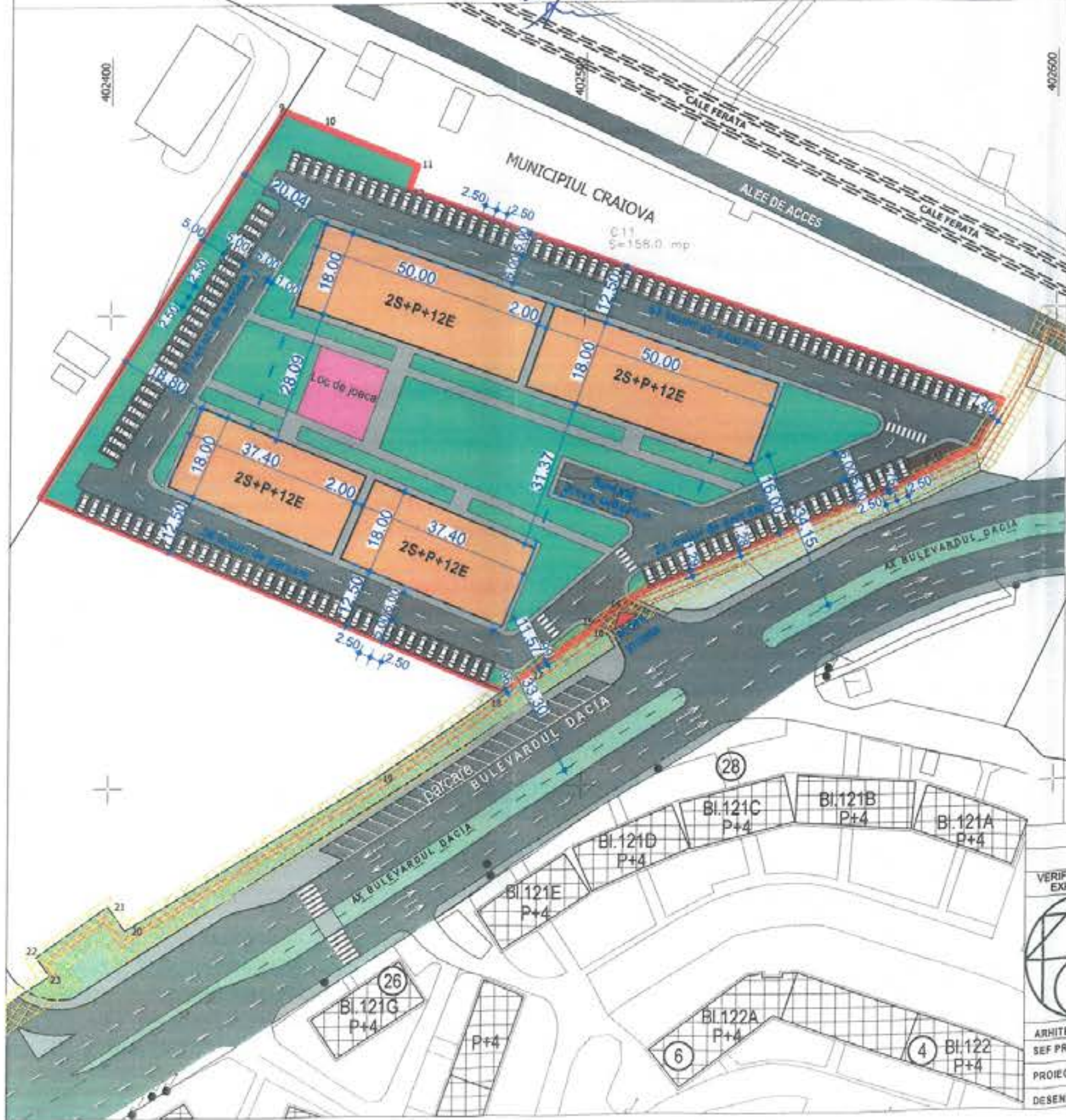
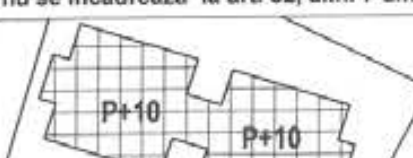
Se respectarea acestui plan în cele 4 (patru) etaje din înălțimea nr. 6332/19.03.2025, anexa nr. 1.

LEGENDA:

- AMPLASAMENT STUDIAT - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. - S = 12590 m²
- P.O.T. existent = 0,00 %**
- C.U.T. existent = 0.00**
- IMOBILE PROPUSE LOCUINTE COLECTIVE:**
- IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE - 2S+P+12E
 Sconstruita totala propusa = 3147,50 m²
 Sdesfasurata totala propusa = 40917,50 m²
- P.O.T. propus = 25,00 %**
- C.U.T. propus = 3.25**
- CONTUR SUBSOLURI PROPUSE
- SPATII VERZI PROPUSE IN INCINTA - S = 2994,10 m²
- CIRCULATII**
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA - S = 1489,10 m²
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE IN INCINTA - S = 4680,35 m²
- 150 DE LOCURI DE PARCARE AMENAJATE IN INCINTA LA NIVELUL SOLULUI
 Nota: Restul locurilor de parcare vor fi amenajate in cele 2 subsoluri propuse!
- LOC DE JOACA PROPUSE - S = 231,60 m²
- PLATFORMA DESEURI PROPUSE - S = 47,35 m²
- RETELE EDILITARE**
- CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZEI DE TERMOFICARE - 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)

INCADRAREA TERENULUI STUDIAT IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR:

- 1) Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 23/2000 si prelungit cu H.C.L. Nr. 554/2023, terenul studiat se afla in zona industriala cu POT - nereglementat si CUT maxim = 4.00;
 - 2) Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 161/2009, terenul studiat se afla partial in zona mixta de locuinte si servicii, cu POTmaxim = 40.00% si CUT maxim = 3.50;
 - 3) Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 456/2021, terenul studiat se afla in zona de servicii si comert, cu POTmaxim = 65.00% si CUT maxim = 1.20;
- Nota:** Deoarece prin documentatiile de urbanism de tip PUZ aprobate anterior (P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 161/2009 si P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 161/2021), coeficientul de utilizare CUT (din P.U.G. aprobat cu H.C.L. 23/2000) nu a fost majorat cu 20%, ci a fost micșorat de la 4.00 la 3.50, respectiv 1.50, proiectul propus nu se incadreaza la art. 32, alin. 7 din legea 350/2001 actualizata!



| | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------|--|--|
| VERIFICATOR/ EXPERT | NUME: | SEMNATURA: | CERINTA: | REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: |
| PROIECTANT GENERAL: | | | BENEFICIAR: | |
| S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. | | | S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. | |
| Mun. Craiova, Jud. Dolj | | | reprezentant prin SAFI RAMI | |
| C.U.I. 43702998 J16/390/2021 | | | Sediul: Bd-ul Decembat, nr. 64, bl. 24, sc.1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj | |
| Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348 | | | TITLU PROIECT | |
| ARHITECTURA: | NUME: | SEMNATURA: | Scara: | ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 6, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| SEF PROIECT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | 1:1000 | |
| PROIECTAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | Data: Septembrie 2024 | |
| DESENAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | | TITLU PLANSA |
| | | | | PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL |





DOCUMENT DE AVIZARE

NR. 72/1/1/106 / 09.04.2025

F4

- 1. Denumirea lucrării :** ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E IN MUNICIPIUL CRAIOVA, BULEVARDUL DACIA, NR. 5, JUDETUL DOLJ
- 2. Faza :** AVIZ M.T.I. PENTRU P.U.Z.
- 3. Proiectant :** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- 4. Beneficiar :** S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.

Documentația reprezintă un plan urbanistic zonal întocmit în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E în municipiul Craiova, Bulevardul Dacia, nr.5, conform C.U. nr.1961/353277 din 24.10.2024 eliberat de Primăria Municipiului Craiova, pe un teren intravilan proprietate privată a beneficiarului, identificat prin număr cadastral 257018, înscris în CF 257018/UAT Craiova.

Terenul beneficiarului a generat PUZ-ul actual, cu suprafața de 12.590,00 mp, este situat pe partea stângă a liniei CF 100 București-Timișoara, în interstația Craiova-Cernele, de la km. CF 253+546,22 la km. CF 253+750,86.

Linia CF 100 București - Timișoara, în interstația Craiova - Cernele, face parte din infrastructura feroviară publică și este linie dublă, interoperabilă, hectometrată, centralizată, electrificată, în palier față de terenul aferent lucrării proiectate.

În zona nu există lucrări de artă și nici șanțuri de scurgere a apelor pluviale la baza terasamentului.

Terenul studiat în PUZ are suprafață de 43.147,50mp și este situat în intravilanul municipiului Craiova, bulevardul Dacia.

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E pe terenul care a generat documentația P.U.Z., cu o suprafață de 12.590,00 mp, teren cu număr cadastral 257018, teren care este proprietatea S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.

Așa cum este prevăzut în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 456/2021, în actul de proprietate – autentificat cu nr. 2141/30.08.2024, cât și în extrasul de carte funciară cu Nr. 257018, terenul se află în intravilanul Municipiului Craiova.

Astfel, prin prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun următoarele:

- Schimbarea zonificării funcționale din zonă servicii și comerț în zonă de locuințe colective cu regim maxim de înălțime 2S+P+12E;

- Reglementarea urbanistică a terenului, cu indici urbanistici:

- P.O.T.PROPUS = 25.00%,

- C.U.T.PROPUS = 3.25

pentru zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime 2S+P+12E , cu reglementarea regimului de înălțime maxim admis de 2S+P+12E

- Rh max. 40.00 m;

- Organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;

- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.);

- Asigurarea echipării edilitare a terenului care a generat documentația P.U.Z.;

- Stabilirea condițiilor de construire pentru intervențiile din zonă.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice și zonificare funcțională" propune reglementarea zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- Zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E – Rh max. = 40.00 m;

- Zona comerț și servicii cu regim maxim de înălțime P+1E- Rh max. = 15.00 m;

- Spații verzi publice aferente circulației carosabile / scuar;

- Zona circulației și zone aferente;

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:

- **Zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E – Rh max. = 40,00 m**

Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E totalizează o suprafață reglementată de 12.590,00 m².

- **U.T.R. – LCI – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E – Rh max. = 40.00 m.**

P.O.T. maxim = 25.00%, C.U.T .maxim = 3.25 și regim de înălțime maxim admis 2S+P+12E – Rh max. =40.00 m

- **Zona comerț și servicii cu regim maxim de înălțime admis P+1E – Rh max. = 15,00 m**

Zona de comerț și servicii cu regim maxim de înălțime admis P+1E totalizează o suprafață reglementată de 18.354,94 m².

- **U.T.R. – ZC – ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+1E – Rh max. = 15.00 m.**

P.O.T. maxim = 65.00%, C.U.T .maxim = 1.20 și regim de înălțime maxim admis P+1E – Rh max. =15.00 m

- **Spații verzi publice aferente circulației carosabile / scuar**

Zona de spații verzi publice aferente circulației carosabile / scuar totalizează o suprafață de 3.507,92 m².

- **Zona circulației și zone aferente**

Zona circulației și zone aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și de amenajările aferente – circulației pietonale. Ponderea zonei circulațiilor carosabile, a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E (LCi)

P.O.T. maxim 25.00% C.U.T. maxim 3.25

Zona comerț și servicii cu regim maxim de înălțime admis P+1E (ZC)

P.O.T. maxim 65.00% C.U.T. maxim 1.20

Ordonatele limitei de proprietate (teren studiat în PUZ), măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir I, în interstația Craiova - Cernele, sunt: Y1=25,59 m la km.253+560,20; Y2=38,90 m la km.253+714,77; Y3=40,98 m la km 253+745,12;

Ordonatele limitei de proprietate (împrejmuire), măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir II (cea mai apropiată de terenul studiat), în interstația Craiova - Cernele, sunt: Y1=20,59 m la km.253+560,20; Y2=33,90 m la km.253+714,77; Y3=35,98 m la km 253+745,12;

Ordonatele zonei cadastrale CFR, măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir I, în interstația Craiova - Cernele, sunt: Y1=08,25 m la km 253+500,00; Y2=12,47 m la km.253+ 629,62; Y3=12,50 m la km 253+778,59.

Terenul studiat în PUZ se află în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice și parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul studiat în PUZ, pentru care se solicită aviz MTI, nu afectează cablurile și instalațiile CFR, conform procesului-verbal nr. 226/T/13/238/01.04.2025, încheiat de comisia mixtă pe teren.

Analizând documentația, Consiliul Tehnico Economic

AVIZEAZĂ FAVORABIL

cu următoarele condiții :

1. Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ a lucrării proiectate. Documentația tehnică pentru construirea obiectivelor amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (DTAC), se va prezenta pentru avizare de către C.N.C.F. „C.F.R” - Sucursala Regionala CF Craiova.

2. Prezentul document de avizare reprezintă aviz M.T.I. - faza PUZ, în conformitate cu limitele de competență precizate în Ordinul M.T.I.C. nr. 2.031/05.11.2020.

3. În conformitate cu *Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.12/1998*, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin *Legea nr. 89/1999*, se atrage atenția că limita a 20 m de o parte și de alta față de axul liniei c.f. publice este constituită zonă de siguranță a infrastructurii feroviare.

În această zonă pot fi efectuate exproprieri pentru cauze de utilitate publică și nu se vor efectua construcții.

În conformitate cu prevederile OUG nr. 12/1998 actualizată și modificată cu OUG 83/16.11.2016, art. 30, în zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice :

a). amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

b). depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

c). utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii în legătură cu semnalizarea feroviară;

d). efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

e). depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

Se reamintește faptul că în conformitate cu H.G. 581/1998 CNCF "CFR" -S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranța circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind interzise.

4. Sucursala Regionala CF Craiova se exonerează de orice răspundere pentru eventualele degradări ale construcțiilor determinate de trepidațiile produse de traficul feroviar și pentru poluarea fonică, pe toată durata de existență a construcțiilor. Beneficiarul are obligația să monteze panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului – conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot, cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.

Dezvoltatorii de locuințe colective sau individuale sunt obligați să informeze corect și complet viitorii rezidenți referitor la disconfortul creat de proximitatea căii ferate.

5. Depozitarea pământului și a deșeurilor nu se va face în zona cadastrală C.F. sau zona de siguranță a infrastructurii feroviare. Beneficiarul nu va manipula sau depozita substanțe inflamabile explozibile sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

6. Se vor asigura gabaritele de liberă trecere. Nu se vor amplasa utilaje sau materiale în gabaritul CFR.

7. Se va asigura colectarea apelor din precipitații și reziduale și dirijarea lor către rețeaua de canalizare, astfel încât să nu afecteze zona căii ferate.

8. Este interzisă amplasarea organizării de șantier în zona cadastrală CFR sau în zona de siguranță feroviară fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

9. Pagubele înregistrate la Sucursala Regionala CF Craiova și Sucursala de Telecomunicații Craiova ca urmare a consecințelor unor eventuale explozii sau incendii produse la beneficiar, deteriorarea cablurilor și instalațiilor, sau alte prejudicii de orice natură produse de către beneficiar în zona CFR sau zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, vor fi suportate de către acesta.

10. Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz dacă:

- *Certificatul de urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută Autorizația de Construire conform legii;*

- *Nu au fost începute lucrările respectiv nu au fost terminate lucrările în termenul de valabilitate al Autorizației de Construire emisă în baza Certificatului de urbanism care a însoțit documentația.*

- *Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectivul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.*

PREȘEDINTE C.T.E.

/ Ninel CERCEL

SECRETARIAT C.T.E.

Mirela ȘTEFAN

PROCES – VERBAL

Încheiat în conformitate cu prevederile Ordinului MT nr. 158/1996 și Dispoziția nr.1/3859/10.10.2001 a Directorului General al CN CF "CFR" SA

1.Denumire lucrare : **ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA,CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI,A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA,IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E** ,situat in Municipiul Craiova,Bulevardul Dacia nr.5, conform C.U.nr.1961 /24.10.2024 eliberat de Primaria Municipiului Craiova, pe un imobil proprietate privata in diviziune .

2.Comisia de analiză pe teren a lucrării este alcătuită din următorii :

- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| 1) Arsenie Valentin | - din partea Secției L.6 Craiova |
| 2) Preoteasa Viorel | - din partea Secției CT |
| 3) Mateita Ovidiu | - din partea Zonei de Telecomunicatii |
| 4) Safi Rami | - din partea beneficiarului |

3. Conform documentației prezentate,lucrarea pentru care se solicită aviz CFR este situata pe partea stanga a liniilor cf curente ,Fir Isi Fir II Bucuresti-Timisoara , interstatia Craiova-Cernele,cuprinsa intre km.253+500/800,00. Liniile cf curente fir I si fir II Bucuresti-Timisoara ,fac parte din infrastructura feroviara publica,interoperabila, hectometrată,centralizată, electrificata,în palier față de lucrarea proiectată.Nu exista santuri de scurgere a apelor pluviale,nu exista lucrari de arta in apropiere.

Lucrarea este situata in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranta a infrastructurii feroviare si partial în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

4.Coordonatele limitei terenului ce a generat doc.PUZ ,masurate pe partea stanga din axa liniei cf curente Fir I Bucuresti-Timisoara sunt:Y1=25,59 m la km.253+560,20; Y2= 38,90 m la km.253+714,77;Y3=40,98 m la km 253+745,12,iar fata de linia cf fir II (cea mai apropiata de proprietate) Y1= 20,59 m;Y2=33,90 m;Y3=35,98 m..Proprietatea se afla in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranta a infrastructurii feroviare si partial in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

5. Coordonatele zonei cadastrale CFR masurate pe partea stanga din axa liniei CF fir I,Bucuresti-Timisoara sunt : Y1=08,25 m la km 253+500,00;Y2=12,47 m la km.253+ 629,62;Y3=12,50 m la km 253+778,59.

6. Cablurile si instalatiile CFR nu sunt afectate de lucrarile ce urmeaza a fi executate.

7. Vizibilitatea pe calea ferată nu este afectată de executarea lucrării pentru care se solicită aviz .

8. Prezentul proces- verbal este întocmit azi 01.04.2025 în 5 (cinci) exemplare.

COMISIA

Secția L.6 Craiova,

Zona de Telecomunicatii



Beneficiar ,

**REGLEMENTARI URBANISTICE
SI ZONIFICARE FUNCTIONALA**

sc. 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI
BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA
ANUL 2025



LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4,31 Ha)

LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE
S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI

Nr. Cad. 257018 - S = 12.500,00 m²

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE

U.T.R. - LC - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MAXIM DE INALTIME 25-P+12E

ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 25-P+12E

LC
P.S.T. maxim = 25,00 m
C.U.T. maxim = 1,25
P.H. = 25,00 - 40,00 m

U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E

ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E

ZC
P.S.T. maxim = 11,00 m
C.U.T. maxim = 1,25
P.H. = P+1 - 15,00 m

SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SOPIAR
ALINIERA CONSTRUCTIV (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
REGIM DE INALTIME

PROFILI DE STRAZI

CIRCULATI

CIRCULATI PIETONALE

CIRCULATI CAROSABILE

FOND CONSTRUIT

CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE
PRIN P.U.Z.

RETELE EDILITARE

CONDUITE TERMOCABLERE EXISTENTE

ZONE DE PROTECTIE

CUI CAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA

CUI CAR DE PROTECTIE PROPUIS ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA

ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZELEI DE TERMOCABLERE - 0,00 M

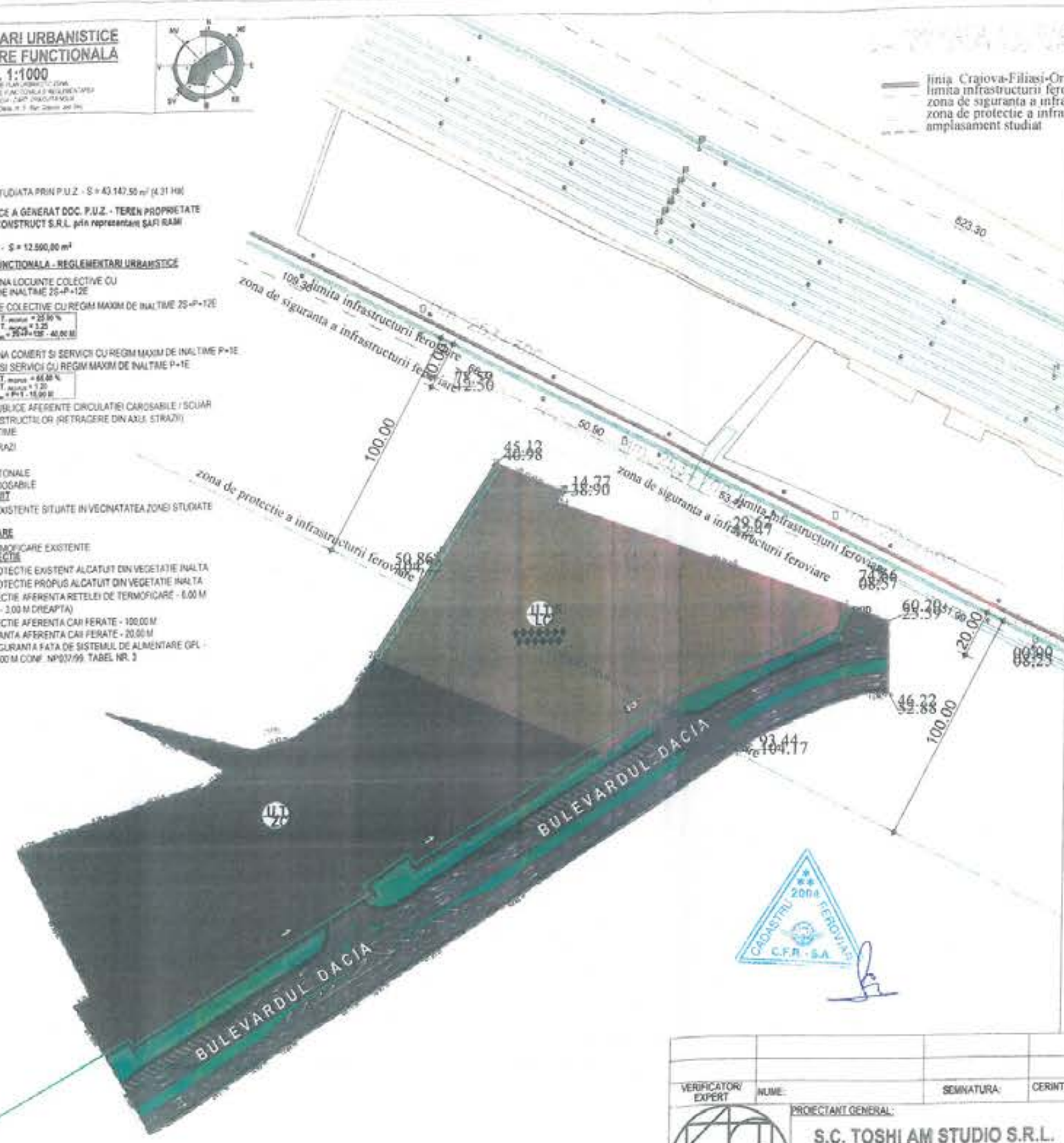
(3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)

ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M

ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M

DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL -

TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP207/99, TABEL NR. 3



— linia Craiova-Filiasi-Orsova
— limita infrastructurii feroviare
— zona de siguranta a infrastructurii feroviare
— zona de protectie a infrastructurii feroviare
- - - amplasament studiat



| | | | | |
|---|-------|------------|----------|--|
| VERIFICATOR/ EXPERT | NUME: | SEMNATURA: | CERINTA: | REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: |
| PROIECTANT GENERAL: | | | | BENEFICIAR: |
| S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. | | | | S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. |
| Mun. Craiova, Jud. Dolj | | | | reprezentant prin SAFI RAMI |
| C.U.I. 43702998 J16/390/2021 | | | | Sediul: Bd-ul Decebal, nr. 54, bl. 24, sc. 1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348 | | | | TITLU PROIECT: |
| ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL | | | | Proiect nr. 15/2024 |
| PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI | | | | Faza: P.U.Z. |
| BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA. | | | | |
| Adresa: Boulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj | | | | |
| TITLU PLANSA: | | | | Planşa nr. A/3 |
| REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA | | | | |

serviciu nr. 68

9862/17.06.2025

KAF KAF CONSTRUCT SRL

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre 1. AEROPORTUL CRAIOVA
știință: 2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ pentru reconversie funcțională și reglementare a zonei bulevardul Dacia - cartier Craiovița Nouă, pe terenul situat în localitatea Craiova, b-dul Dacia, nr. 5, nr. cad. 257018, județul Dolj. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 2923,1 m nord față de axa pistei 08 - 26 a Aeroportului Craiova și la 7685,3 m vest de pragul 08 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 99,71 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°20'34,36" latitudine N; 23°46'33,18" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1961 din 24.10.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 40 m, respectiv cota absolută maximă de 139,71 m (99,71 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 40 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
13. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Craiova și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Craiova.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

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. 20923
din 04.04.2025
Exemplar nr. 1/2

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

Către,

S.C. KAF KAF CONSTRUCT 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. 20923 din 17.03.2025, prin care solicitați acordul inspectoratului pentru elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pentru investiția „Elaborare PUZ privind reconversia funcțională, cu reglementarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E”, cu amplasamentul în județul Dolj, municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 5, 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

VLĂDUȚOIU BOGD...

NESECRET

1 / 1

- 71 -



DIRECȚIA SERVICII PUBLICE
Serviciul Transport Public Local, Siguranța Circulației și Guvernanță Corporativă
Nr. Înregistrare 149310 și 149268 /06.06.2025

Către,
S.C.KAF KAF CONSTRUCT S.R.L
☺
I

Urmare adreselor dumneavoastră, înregistrate la Primăria Municipiului Craiova cu nr.149310 și 149268/2025, prin care solicitați eliberarea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul „Elaborare plan urbanistic zonal pentru reconversie funcțională și reglementarea zonei Bld.Dacia - Cart. Craiovița Nouă”, cu amplasament pe Bld. Dacia, nr.5, vă comunicăm următoarele :

Se avizează favorabil eliberarea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul „Elaborare plan urbanistic zonal pentru reconversie funcțională și reglementarea zonei Bld.Dacia - Cart. Craiovița Nouă”, cu amplasament pe Bld. Dacia, nr.5.

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 Urbanștilor din România-Filiața 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 | 05.06.2025 | |
| Verificat Alin Glăvan | Director Executiv Adjunct Direcția Servicii Publice | 05.06.2025 | |
| Verificat Claudiu Iancu | Șef Serviciu Direcția Servicii Publice - STPLSCGC | 07.06.2025 | |
| Întocmit Tanța Drăgoi | Expert Direcția Servicii Publice - STPLSCGC | 07.06.2025 | |

Lista de difuzare a documentului

| Nr. crt. | Nr. exemplar difuzat | Destinatar | Nr. file | Nr. file/anexe | Observații |
|----------|----------------------|---------------------------|----------|----------------|------------|
| 1 | Exemplar 1 | STPLSCGC | 1 | | |
| 2 | Exemplar 2 | S.C.kaf kaf CONSTRUCT SRL | 1 | | Prin poștă |



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. 152.151 din 08.04.2025
Ex.nr. __

CĂTRE,

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.

Bulevardul Decebal, nr. 64, bloc 24, scara 1, ap. 1, Municipiul Craiova, județul Dolj

Având în vedere documentația depusă de dumneavoastră la Biroul Rutier Craiova, vă comunicăm AVIZUL DE PRINCIPIU pentru "elaborare PUZ privind reconversia funcțională, cu reglementarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E" pe bulevardul Dacia, la numărul 5, 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 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.

74

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,

Î./ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar/șef de poliție

GAE SORIN-CONSTANTIN

- STUDIU DE CIRCULATIE -

1. Denumirea obiectivului de investitii:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI
BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA

2. Amplasamentul : *Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud.*

Dolj

Nr. Cad. 257018

3. Beneficiarul investitiei : **S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**
reprezentant prin SAFI RAMI

4. Elaborator proiect : **SC RAMAMYKY FAMILY SRL**

~ 2025 ~

- 1 -

- 76 -

FOAIE DE SEMNATURI

Sef Proiect:

Ing. Radu Mihai



Proiectant:

Ing. Radu Mihai

Desenat:

Ing. Radu Mihai

Numele și prenumele verificatorului atestat:

LUCA RADU

NR. 08089

Tel. 0732.671257 fax. 0372.875105, e-mail: radu@lucavision.ro
Adresa: Bd. Pipera, nr. 198/4, bl L2B1, ap.23, Voluntari, jud. Ilfov

Nr. 2025.03.63 din 31.03.2025
(conform registrului de evidență)

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerințele A4, B2, D a proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA

Faza: PUZ, documentație obținere avize

1. Date de identificare:

- Proiectant general: RAMAMYKY FAMILY SRL
- Investitor: KAF KAF CONSTRUCT SRL
- Amplasament: BULEVARDUL DACIA, NR. 5, MUN. CRAIOVA, JUD. DOLJ NR. CAD. 257018
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 24.03.2025

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Documentație se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E în Mun. Craiova, Jud. Dolj, Bulevardul Dacia, pe un teren ce a generat documentația P.U.Z., cu o suprafață de 12.590,00 m² teren cu Nr. Cad. 257018

Prezenta documentație se referă la PUZ pentru reglementarea zonei bd. Dacia – cart. Craiova noua, inclusiv asigurarea accesului din și în incintă.

Sistemul rutier al străzii unde se amenajează construcția nu este afectat de lucrări. Se asigură semnalizare pe timpul execuției.

Se asigură elemente de scurgere a apelor prin pante longitudinale, în incintă.

Documente ce se prezintă la verificare:

- I. Piese scrise:
 - Memoriu tehnic

- II. Piese desenate:
 - Plan de încadrare în zona
 - Planuri de situație
 - Detalii

3. Concluzii asupra verificării:

În urma verificării se constată că proiectul respectă normele tehnice și indicațiile investitorului. Lucrările proiectate asigură rezistență și stabilitatea la solicitări statice și dinamice. Soluțiile adoptate au în vedere siguranța în exploatare și nu amenință sănătatea oamenilor sau mediul înconjurător. Având în vedere că este o investiție privată, listele de cantități nu necesită verificare.

Am primit 3 exemplare,

Am predat 3 exemplare,

(Nume și ștampilă)

Dr. ing. RADU LUCA



MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investitii

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI
BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA

1.2. Proiectantul lucrarii

SC RAMAMYKY FAMILY SRL,

1.3. Beneficiarul lucrarilor

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin SAFI RAMI

1.4. Amplasamentul lucrarii

Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj Nr. Cad. 257018

1.5. Utilizator

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin SAFI RAMI

2 GENERALITATI

1.1 OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul lucrării îl reprezintă **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA**

2.2 INCADRAREA IN TERITORIU

Municipiul Craiova este reședința județului Dolj, denumită și "capitala Olteniei" cu o populație de peste 300.000 de locuitori.

2.3 PARAMETRII SOCIALI-ECONOMICI

Municipiul Craiova reprezintă un pol de creștere, fiind un sistem de creștere economică durabilă și de dezvoltare a unor rețele policentrice locale, pentru realizarea unui echilibru între mediul urban și cel rural, în vederea reducerii discrepanțelor teritoriale.

2.4 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICAȚIE

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E în Mun. Craiova, Jud. Dolj, Bulevardul Dacia, pe un teren ce a generat documentația P.U.Z., cu o suprafață de 12.590,00 m², teren cu Nr. Cad. 257018, teren ce este proprietatea S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentat prin SAFI RAMI.

Asa cum este prevăzut în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 456/2021, în actul de proprietate – autentificat cu Nr. 2141/30.08.2024, cât și în extrasul de carte funciara cu Nr. 257018, terenul se află în intravilanul Municipiului Craiova.

Astfel, prin prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun următoarele:

- Schimbarea zonificării funcționale din zona servicii și comerț în zona de

- locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E;
- Reglementarea urbanistica a terenului, cu indici urbanistici – P.O.T.^{PROPOS} = 25.00%, C.U.T.^{PROPOS} = 3.25 pentru zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E , cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de 2S+P+12E – Rh max. 40.00 m;
 - Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
 - Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.);
 - Asigurarea echiparii edilitare a terenului care a generat documentatia P.U.Z.;
 - Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;
A fost obtinut certificatul de urbanism nr. . 1961/ 24.10.2024
In zona studziata circulatia se desfasoara in ambele sensuri pe Bulevard Dacia incadrat de trotuare pietonale existente.

Situatia existenta:

In zona studziata , infrastructura face parte din categoria strazilor conform Ord. 43/1998 a Ministerului Transporturilor , anexa 1 la norme , cap. D (privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale)avand clasa tehnica III (conform Ord.46/1998 privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice).

Din punct de vedere geometric , in zona studziata , Bulevard Dacia este in aliniament incadrate de trotuare pietonale existente.

Profilul transversal tip este sub forma de acoperis cu doua pante transversale de 2,5%.

Regimul juridic: terenul este in intravilanul orasului Craiova

La momentul elaborarii prezentei documentatii, terenul investitiei totalizeaza o suprafata totala de 12.590,00 m², proprietate S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentat prin SAFI RAMI.

Suprafata pe care se doreste realizarea unui P.U.Z., este proprietatea S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentat prin SAFI RAMI, conform urmatoarelor:

- Act de alipire - Nr. 2141/30.08.2024 pentru terenul cu Nr. Cad. 257018 – S = 12.590,00 m² - teren intravilan;

Terenul nu este ocupat de construcții, conform documentației cadastrale și a Extraselor de Carte funciara actualizate la zi.

Folosința actuală a terenului, este de curți construcții, situat în UTR ZC - zona comerț și servicii cu regim de înălțime maxim P+1E, P.O.T. $_{MAX} = 65\%$, C.U.T. $_{MAX} = 1.20$ conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 456/2021, pentru terenul cu Nr. Cad. 257018.

Pe terenul cu suprafața totală de 12.590,00 m² (Nr. Cad. 257018) se propune schimbarea funcțiunii zonei, modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zona, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim maxim de înălțime 2S+P+12E.

Situatia proiectata:

După aprobarea P.U.Z.-ului, pe terenul studiat (cel care a generat doc. P.U.Z.) se vor putea realiza construcții cu destinația de locuințe colective în limita regimului maxim de înălțime, a procentului de ocupare maxim admis cf. PUZ și în limita coeficientului de utilizare maxim admis conf. PUZ. Astfel, conform planșei de „Ilustrare urbanistică” după aprobarea P.U.Z.-ului se vor putea realiza minim 4 blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E alcătuite din aproximativ 270 de apartamente cu 2 camere, totalizând un număr de aproximativ 350 de locuri de parcare (conform R.L.U. 489/2021 privind Regulamentul Parcarilor al Municipiului Craiova).

Din totalul de 350 de locuri de parcare, se vor realiza 150 locuri de parcare la nivelul solului și 200 locuri de parcare la subsolul construcțiilor.

Intrarea/iesirea auto se va face conform plan de situație în Bulevard Dacia

Latimea de intrare-iesire va fi de 7,00 m având raze de racordare $R = 9,00$ m.

Intrarea/iesirea pietonală se va face conform plan de situație în Bulevard Dacia din/in trotuar pietonal existent.

Apele pluviale din incinta obiectivului nu se scurg spre Bulevard Dacia și sunt dirijate prin pante transversale și longitudinale spre terenul proprietate privată

Evacuarea apelor pluviale menajere se va realiza prin grija beneficiarului.

Fluxul de circulatie in incinta

Autoturismele intra in incinta din Bulevard Dacia.

Din totalul de 350 de locuri de parcare, se vor realiza 150 locuri de parcare la nivelul solului si 200 locuri de parcare la subsolul constructiilor cu dimensiune de 2,50 x 5,00 m.

Se preconizeaza un trafic de 350 autoturisme in 24 de ore.

In incinta este posibila circulatia in ambele sensuri ale autoturismelor. Delimitarea celor 2 sensuri este facuta cu marcaj rutier.

Autoturismele ies din incinta respectarea indicatorului „Oprire” si „Trecere de pietoni”.

Semnalizarea rutiera:

Pentru asigurarea conditiilor de siguranta a circulatiei se vor monta indicatoare de circulatie (indicatoare de orientare , restrictive , presemnalizare).

Indicatoarele de circulatie se vor realiza in conformitate cu STAS 1848/1,2,3/2008 si vor fi in sarcina beneficiarului **respectiv S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin SAFI RAMI** .

Parasirea incintei se face in Bulevard Dacia, cu respectarea indicatorului „Oprire” si „Trecere de pietoni”.

Intrarea in incinta se face cu respectarea indicatorului „Trecere de pietoni” si „ Limita viteza de 30 km/h”

La realizarea tuturor lucrarilor propuse se vor utiliza numai materiale agrementate conform reglementarilor nationale in vigoare , precum si legislatiei si standardelor armonizate cu legislatia UE.

Aceste materiale sunt in conformitate cu prevederile HG 766/1997 si Legii 10/1995 cu modificarile ulterioare prin Legea 177/2015

PROGNOZA TRAFICULUI IN INCINTA

Traficul total generat estimat suplimentar este astfel de 350 autoturisme in 24 ore .

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Prin realizarea accesului se creaza premisele unei circulatii in conditii de siguranta si confort atat a autoturismelor cat si a pietonilor,.

CONCLUZII. PROPUNERI

CONCLUZII

In vederea desfasurarii unei circulatii in conditii depline de siguranta si confort in zona se impune realizarea accesului auto conform PS01.

PROPUNERI

- Realizarea accesului auto conform propunerii plan de situatie A01.

Materialele necesare constructiei vor fi introduse pe amplasament prin semnalizarea corespunzatoare a zonei privind traficul rutier si pietonal, cu o aprobare prealabila a Primariei Craiova si a Serviciului Rutier din cadrul Politiei Municipiului Craiova.

- In proiectare si executie se vor respecta reglementarile tehnice în vigoare.
- Lucrarile se vor efectua de catre o unitate specializata.
- Pe perioada desfasurarii lucrarilor de executie, se vor respecta prevederile privind protectia muncii, precum si a Normelor metodologice de instituire de restrictii de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumurilor publice si/sau pentru protejarea drumului (aprobrate prin Ordin comun MI/MT nr. 1112/411/2000).

Intocmit,

Dipl. Ing. Radu Mihal





nr.cad. 255744

BULEVARDUL DACIA

**ZONA LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME P+3-10E**
BI.121E
P+4

**ZONA LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME P+3-10E**

| | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|-----------|---|----------------------------------|--------------------------|
| Proiectant SC RAMAMYKY FAMILY SRL | | | Beneficiar: SC KAF KAF Construct SRL prin SAFI RAMI | | Proiect Nr P+4 8/2025 |
| Specificatie | Nume | Semnatura | Titlu proiect Elaborare plan urbanistic zonal pentru reconversie functionala si reglementarea zonei | | Faza Doc aviz |
| Sef proiect | ing. Radu M. | | Data martie 2025 | Titlu plansa PLAN DE SITUATIE | Plansa nr PS1 |
| Proiectat | ing. Radu M. | | | | |
| Desenat | ing. Radu M. | | | | |



DECIZIE DE ÎNCADRARE
1199/ 14.05.2025

Ca urmare a notificării adresate de S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L, înregistrată la APM Dolj cu nr. 1199/ 17.03.2025, a primei variante a planului refacuta, înregistrata cu nr. 1245/ 19.03.2025, și a completărilor nr. 3342/ 21.03.2025 (dovada mediatizare al 2-lea anunt), 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 depunerii Avizului de oportunitate nr. 04 din 07.03.2025 emis de Primaria mun. Craiova;
- în urma analizării documentelor transmise, în cadrul Ședinței Comitetului Special Constituit din data de 02.04.2025, și completărilor nr. 1886/ 29.04.2025 (dovada mediatizare anunt);
- 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 <http://apmdj.anpm.ro>,

Agencia Națională pentru Mediu și Arii Protejate decide:

Planul „*Reconversie functionala si reglementarea zonei Bd. Dacia- cart. Craiovița Noua*”, propus în mun. Craiova, B- dul Dacia, nr.5, județul Dolj - titular S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L, 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:

Pe terenul care a generat prezentul PUZ, cu suprafata totala de 12.590,00 m² (Nr. Cad. 257018) se propune schimbarea functiunii zonei, modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de inaltime si a circulatiilor in zona, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E.

- Schimbarea zonificarii functionale din zona servicii si comert in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E;
- Reglementarea urbanistica a terenului, cu indici urbanistici - P.O.T.PROPUS = 25.00%, C.U.T.PROPUS = 3.25 pentru zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E , cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de 2S+P+12E - Rh max. 40.00 m;
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.);

-86-

- Asigurarea echipării edilitare a terenului care a generat documentatia P.U.Z.;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona
Proiecte propuse:
 - se propune construirea unor imobile cu destinatia de locuinte colective 2S+P+12E;
 - se propune bransarea la utilitati (canalizare, apa, alimentare cu energie electrica, retea de colectare a apelor pluviale, gaze naturale, telecomunicatii) pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z.;
 - datorita faptului ca pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se propune o zona de locuinte colective, pe partea de Nord-Vest al terenului unde se invecineaza cu zona industriala, se propune un culoar de protectie alcatuit din vegetatie inalta pe lungimea de 95,54 ml cu o latime de 2,00 ml;
 - se propune modernizarea accesului existent pe teren din Bulevardul Dacia;
 - se propune estetizarea conductei de termoficare existente supraterane situate de-a lungul terenului studiat si de-a lungul Bulevardului Dacia;

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:

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 43.147,50 m² (4.31 ha) și este delimitata zonal astfel:

- la Nord - Est - teren Primaria Mun. Craiova - liber de constructii, Cale ferata - CFR;
- la Sud - Est - zona de locuinte colective P+4;
- la Sud - Vest - zona industriala - depoul RAT Craiova - la limita de proprietate pe o lungime de aproximativ 97,87 m;
- la Nord - Vest - zona industriala - Craiova - la limita de proprietate pe o lungime de aproximativ 234,23 m;

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este de 12.590 mp, si are urmatoarele vecinatati:

- pe lungimea de aproximativ 169.76 ml in partea de Nord-Est - teren Primaria Mun. Craiova, Cale ferata - CFR;
- pe lungimea de aproximativ 95.54 ml in partea de Nord-Vest - teren proprietate privata cu Nr. Cad. 206055 - zona industriala;
- pe lungimea de aproximativ de 106.17 ml in partea de Sud-Vest - teren proprietate privata Nr. Cad. 255744 - liber de constructii;
- pe lungimea de aproximativ de 124.17 ml in partea de Sud-Est - Bulevardul Dacia;

Suprafata analizata prin P.U.Z. este de 43.147,50 m², iar suprafata terenului ce a generat documentatia P.U.Z. este de 12.590,00 m².

Bilantul teritorial - zona studiata prin P.U.Z.:

| BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z. | | | | |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| ZONIFICARE FUNCTIONALA | EXISTENT | | PROPOS | |
| | SUPRAFATA m ² | PROCENT % | SUPRAFATA m ² | PROCENT % |
| ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E | 30 944,94 | 71,72 | 18 354,94 | 42,54 |
| ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E | 0,00 | 0,00 | 12 590,00 | 29,18 |
| CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care: | 10 006,78 | 23,19 | 12 202,56 | 28,28 |
| CIRCULATII CAROSABILE | 7 246,78 | 16,80 | 7 246,78 | 16,80 |
| CIRCULATII PIETONALE | 1 447,86 | 3,35 | 1 447,86 | 3,35 |
| SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR | 1 312,14 | 3,04 | 3 507,92 | 8,13 |
| TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TERMOFICARE | 2 195,78 | 5,09 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z. | 43.147,50 m² | 100 % | 43.147,50 m² | 100 % |

Bilantul teritorial in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z.

| BILANT TERITORIAL IN INCINTA TERENULUI CE A GENERAT DOC. P.U.Z. CONFORM PROPUNERE ILUSTRARE | | | | |
|---|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Suprafata m ² | Procent % | Suprafata m ² | Procent % |
| Constructii propuse | 0,00 | 0,00 | 3.146,40 | 24.99 |
| Circulatii carosabile - 150 locuri de parcare amenajate la nivelul solului | 0,00 | 0,00 | 4.703,94 | 37.36 |
| Circulatii pietonale | 0,00 | 0,00 | 1.489,10 | 11.83 |
| Spatii verzi amenajate din care Culoar de protectie alcatuit din vegetatie inalta | 0,00 din care: 0,00 | 0,00 din care: 0,00 | 2.971,61 din care: 191,10 | 23.60 din care: 6,43 |
| Loc de joaca pentru copii | 0,00 | 0,00 | 231,60 | 1.84 |
| Platforma deseuri | 0,00 | 0,00 | 47,35 | 0.38 |
| TOTAL TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. | 12.590,00 m² | 0.00 % | 12.590,00 m² | 100 % |

- INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

| | P.O.T. maxim | C.U.T. maxim |
|---|--------------|--------------|
| Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis 2S+P+12E | | |
| LCi | 25.00% | 3.25 |
| Zona comert si servicii cu regim maxim de inaltime admis P+1E | | |
| ZC | 65.00% | 1.20 |

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

- Zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis 2S+P+12E - Rh max. = 40,00 m

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis 2S+P+12E totalizeaza o suprafata reglementata de 12.590,00 m².

- U.T.R. - LCi - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E - Rh max. = 40.00 m.

P.O.T. maxim = 25.00%, C.U.T. maxim = 3.25 și regim de înălțime maxim admis 2S+P+12E - Rh max. = 40.00 m

- Zona comert si servicii cu regim maxim de inaltime admis P+1E - Rh max. = 15,00 m
Zona de comert si servicii cu regim maxim de inaltime admis P+1E totalizeaza o suprafata reglementata de 18.354,94 m².

- U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E - Rh max. = 15.00 m.

P.O.T. maxim = 65.00%, C.U.T. maxim = 1.20 și regim de înălțime maxim admis P+1E - Rh max. = 15.00 m

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 mun. Craiova, jud. Dolj;

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

Utilități

- alimentarea cu apă - se realizează de la rețeaua existentă de alimentare cu apă a mun. Craiova prin extindere rețea actuală;

- evacuarea apelor uzate menajere - extindere rețea de canalizare a orașului;

- deseuri generate - vor fi stocate în pubele etanșe din PP- tip Euro, amplasate în spații special amenajate în incintă, conform OMS 119/2014, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic prin intermediul serviciilor de salubritate autorizate din punct de vedere al protecției mediului;

- evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor - preluate prin rigole și deversează pe spațiu verde amenajat din interiorul locației;

- alimentarea cu energie electrică - racord la rețeaua existentă pe amplasament;

- alimentarea cu energie termică - toate obiectivele propuse vor avea asigurat agentul termic de la centrale termice pe gaze naturale montate în fiecare construcție/apartament;

Accesul pe amplasament se va face direct din Bulevardul Dacia, acces existent;

- conform PUZ aprobat cu HCL456/2021, amplasamentul se află în zona comert și servicii cu regim de înălțime P+1E, afectat parțial de aliniamentul de constructibilitate, rețea de termoficare și zona de protecție aferentă rețelei de termoficare, zona de protecție de 100 m față de axul căii ferate și distanța de siguranță față de sistemul de alimentare cu GPL;

- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul unor spații special amenajate pe platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pentru reciclarea acestora;

- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform R.L.U. Nr. 489/2021, astfel pentru zona de locuințe colective, apartamentele cu suprafețele mai mici de 60 mp vor avea alocate 1,3 locuri de parcare iar apartamentele cu suprafețe mai mari de 60 mp vor avea alocate 1,7 locuri de parcare;

- Platformele ce vor conține locurile de parcare și caile auto de acces la nivelul solului vor fi betonate. Platformele pentru locurile de parcare vor fi prevăzute cu rigole, conectate la separatoare de hidrocarburi.

- Prin propunerea de amplasare a locurilor de parcare la nivelul subsolului se vor putea realiza spații verzi plantate pe suprafețe mai mari, cât și plantarea unui număr mai mare de arbori pe limita de proprietate pentru captarea emisiilor de CO₂ din zona generate de traficul autovehiculelor din incintă și din zona. Apa provenită (pluvială) de pe parcare exterioară va fi colectată printr-o rețea exterioară (rigole) și trecută în prealabil prin separatoare de hidrocarburi. După trecerea apei prin separatoare de hidrocarburi se va deversa în rețeaua de canalizare existentă pe Bulevardul Dacia. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de către o firmă de profil - specializată.

- Pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate în incintă, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.

- În zona studiată, construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, ce vor avea un rol decorativ și de agrement în exteriorul construcțiilor sau în curți interioare - 2 -5 % din suprafața totală a terenului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

„Proiectul de față se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare urbană armonioasă. În cadrul proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respectă prevederile legale privind protecția acestuia.

În zona studiată prin PUZ nu s-au observat probleme majore de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu (monumente sau zone protejate) ce trebuie prezervate nu există în zona studiată prin P.U.Z. deoarece acesta este liber de construcții și datorită amplasării terenului în localitate.

Deoarece în partea de Nord - Vest, terenul ce a generat P.U.Z.-ul cât și zona studiată prin P.U.Z. se învecinează cu o zonă industrială, pe lungimea de aproximativ 234,23 m există un culoar de protecție alcătuit din vegetație înaltă cu o lățime de aproximativ 4,00 m, care se va păstra.

Datorita faptului ca pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se propune o zona de locuinte colective, pe partea de Nord-Vest al terenului unde se invecineaza cu zona industriala, se propune un culoar de protectie alcatuit din vegetatie inalta pe lungimea de 95,54 m, cu o latime de 2,00 m.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor): nu are relevanta pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu;

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor: Datorita functiunii propuse de locuinte colective, prezenta investitie nu are impact asupra populatiei, sanatatii umane, biodiversitatii. Nu este generatoare de deseuri periculoase si nu polueaza. Deseurile menajere se vor colecta pe platforme special amenajate (containere etanse), iar investitorii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora in spatii special amenajate.

b) natura cumulativa a efectelor: - nu este cazul deoarece in zona nu se afla proiecte in faza de realizare sau implementare;

c) natura transfrontiera a efectelor: - nu este cazul deoarece nu intra sub incidenta unui context transfrontier;

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor) : in zona studiată prin plan este propusa functiune care nu prezinta risc pentru sanatatea umana sau pentru mediul inconjurator, insa aceasta se invecineaza in partea de Nord-Vest cu zona industriala care in prezent este dezafectata, astfel pe partea de Nord-Vest al terenului unde se invecineaza cu zona industriala, se propune un culoar de protectie alcatuit din vegetatie inalta pe lungimea de 95,54 m cu o latime de 2,00 m.

Măsuri:

- evacuare a apelor uzate menajere, - in bazele etas vidanjabile propuse;
- verificarea periodica si intretinerea in stare buna de functionare a instalatiilor de colectare si evacuare a apelor uzate.
- Modernizarea strazilor existente prin crearea unei circulatii carosabile asfaltate, crearea de trotuare pietonale betonate sau pavate si crearea de spatii verzi aferente circulatiilor

La faza de autorizatie de construire, in cadrul organizarii de santier, se vor adopta masuri specifice pentru prevenirea impactului potential asupra calitatii apelor de suprafata si subterane:

- Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.
- Manipularea si punerea in opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc) se face cu utilaje specifice cu respectarea tehnologiei de executie. In mare parte materialele de constructii sunt aprovizionate ritmic, la momentul punerii in opera. In situatia crearii de decalaje ale fazelor de construire se pot crea stocuri pe amplasament de scurta durata prin depozitarea pe o platforma balastata;
- 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.
- Pentru evitarea pierderilor accidentale de produse petroliere provenite de la utilajele si mijloacele auto, care deservesc lucrarile de construire, se are in vedere asigurarea verificarii tehnice a acestora conform prevederilor legale; stationarea utilajelor si a mijloacelor auto se va face numai in incinta amplasamentului proiectului, pe suprafata impermeabilizata;
- Se va proceda la imprejmuirea organizarii de santier.
- Se vor utiliza de catre muncitori toaletele ecologice vidanjabile periodic de catre societati specializate.
- Nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului.
- Protectia solului si a subsolului se va realiza prin realizarea de platforme betonate pentru evitarea dispersarii in sol a substanelor poluante. Se vor betona partial unele suprafete

170
-90-

- ale incintei si se vor amenajarea caile auto de acces. Pentru depozitarea deseurilor menajere se vor utiliza containere etanse, amplasate intr-o zona special amenajata - platforma betonata si imprejmuita.
- Apele provenite de pe suprafata platformei parcarilor vor fi captate de catre o retea de rigole si vor fi evacuate la canalizare sau in bazine etanse vidanjabile dupa ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil - specializata.
- Apele provenite de pe platforma de gunoi vor fi preluate de sifonul de pardoseala si conduse prin reseaua interioara catre canalizare sau catre bazinul etans vidanjabil. Platformele de gunoi unde se depoziteaza deseuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevazute cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi.
- intretinerea perdelei forestiere existente pe latura de Sud si plantarea de perdele vegetale de protectie pe laturile de Nord, Est si Vest;
- implementarea unor metode neconventionale de producere al agentului termic (pompe de caldura, panouri fotovoltaice, panouri solare, etc.)
- vor fi admise activitati care sa nu permita poluarea factorilor de mediu peste limitele admise de legislatia de mediu in vigoare si care sa permita crearea unui microclimat normal in zonele adiacente fara a perturba activitatea si confortul vecinatatilor peste limitele admise;
- 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
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv -nu este cazul- este o zona din intravilanul localitatii;
- 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, publicate de catre titular in ziarul Cuvantul Libertatii în data de 18.03.2025 respectiv 21.03.2025, postarea pe site-ul APM Dolj <http://apmdj.anpm.ro>, a primei versiuni a planului în data de 21.03.2025, precum și a anunțului referitor la luarea deciziei etapei de încadrare postat de autoritatea competenta pentru protectia mediului pe site în data de 16.04.2025 și publicat de către titular în ziarul Cuvantul libertatii din data de 29.04.2025 nu s-au înregistrat la autoritatea competenta pentru protectia mediului, observații/proponeri din partea publicului.

Decizia etapei de încadrare se emite cu următoarele condiții:

- se vor respecta prevederile art. 71 din OUG 195/2005, 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.
- platformele de colectare a deșeurilor menajere vor fi amplasate cu respectarea prevederilor O.M 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Respectarea prevederilor Legii nr.17/2023 pentru aprobare a OUG nr. 92/2021 cu modificarile si completarile ulterioare, privind regimul deșeurilor, Conform art.17 alin.(4) din OUG nr. 92/2021 cu modificarile si completarile ulterioare, privind regimul deșeurilor, titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale -

beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile. Conform alin.(7) titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambleiere care utilizează deșeurile pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeurii în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului. Conform art.49 alin. (9) titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființări trebuie să raporteze anual *autorității competente pentru protecția mediului* până la 30 aprilie a anului următor celui pentru care se raportează, conformarea cu art. 17 alin. (7).

- urmărirea nivelului de zgomot exterior astfel încât să fie respectate următoarele valori conform art. 4.1 din Standardul SR10009/2017 Acustică, Limitele admisibile ale nivelului de zgomot exterior la limita spațiilor funcționale, nr. crt.4, spații funcționale= incinte industriale și spații cu activități asimilate activităților industriale: LAeqT [dB] = 65 dB.

- conform prevederilor Legii 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, art. 64, f) persoanele fizice și juridice au obligația „sa asigure măsuri și dotări speciale pentru izolarea și protecția fonică a surselor generatoare de zgomot și vibrații, astfel încât să nu conducă, prin funcționarea lor, la depășirea nivelurilor limită a zgomotului ambiental”.

- NTPA-002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, conform HG 188/2002 cu modificările și completările ulterioare;

- Respectarea prevederilor STAS- ului 12574/1987: pulberi sedimentabile 17g/m2/luna la limita amplasamentului în direcția zonei de locuințe; pulberi în suspensie medie de scurtă durată 30 min.- 0,5 mg/m3, medie de lungă durată 24 h - 0,15 mg/m3

- Fiecare proiect propus a fi amplasat în zona ce face obiectul PUZ va urma procedura legală de reglementare privind protecția mediului.

- se vor respecta prevederile Legii nr. 123/2020, pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului:

Articolul 64³(1) Operatorul economic/Titularul care desfășoară activități pentru care este necesară obținerea autorizației/autorizației integrate de mediu ia toate măsurile necesare pentru prevenirea disconfortului olfactiv astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul înconjurător.(2) În situația în care prevenirea emisiilor de substanțe cu puternic impact olfactiv nu este posibilă din punct de vedere tehnic și economic, operatorul economic/titularul activității ia toate măsurile necesare pentru reducerea emisiilor de miros astfel încât disconfortul olfactiv să nu afecteze sănătatea populației și mediul înconjurător.(3) Operatorul economic/Titularul activităților care pot produce disconfort olfactiv și pentru care este necesară obținerea autorizației/autorizației integrate de mediu asigură sisteme proprii de monitorizare a disconfortului olfactiv.

- 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.

- În situația modificării actelor normative menționate în prezenta decizie, titularul are obligația să se supună prevederilor noilor acte normative intrate în vigoare, ce modifică, completează sau abrogă actele normative vechi.

- 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.

- Viitoarele proiecte vor parcurge procedura conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului.

Plansa „Reglementari urbanistice si zonificare functionala” nr. A03, reprezinta Anexa 1 la prezenta decizie si face parte integranta din aceasta.

•Decizia poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate

semnează

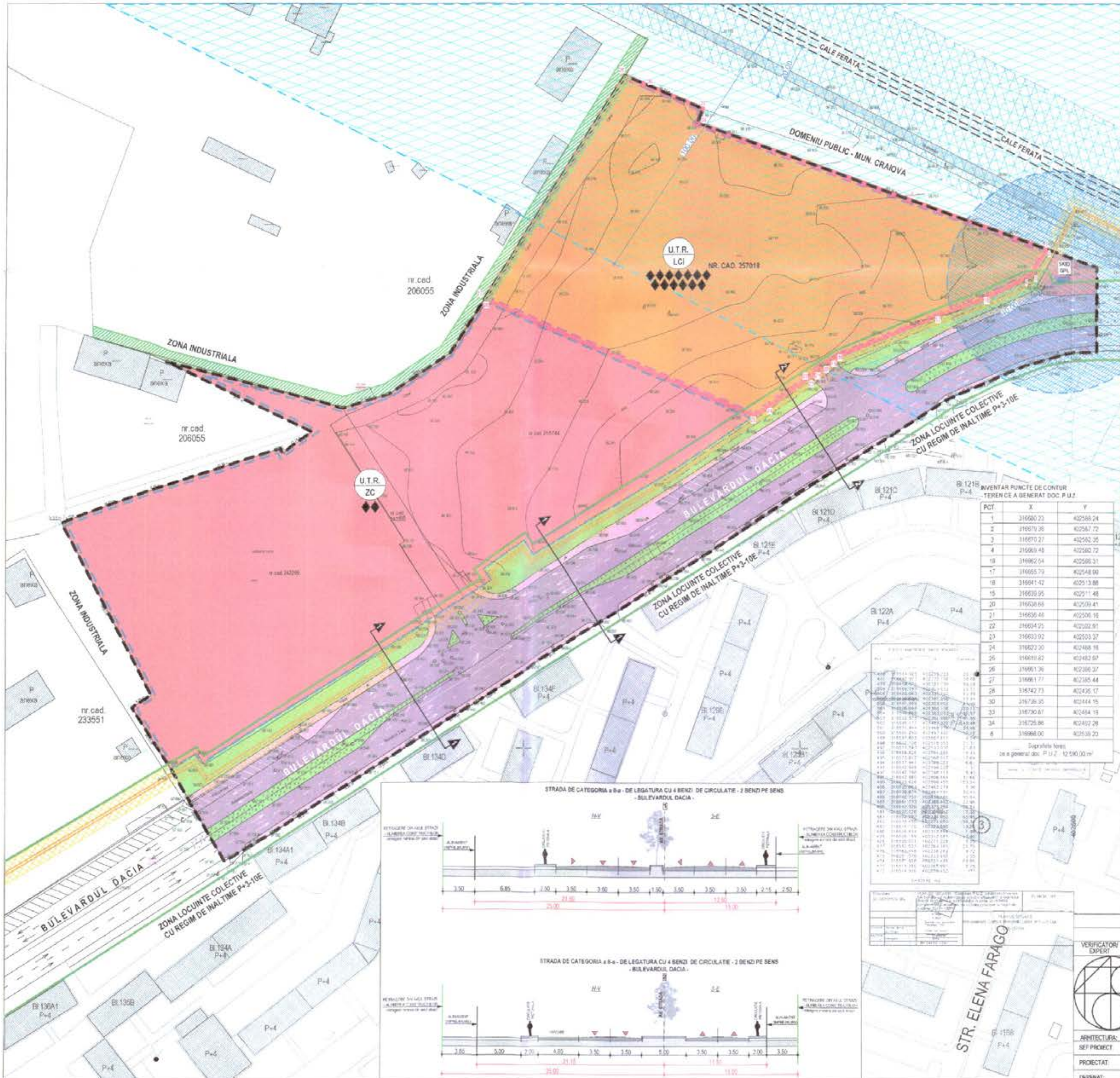
Director executiv,

Dr. Ing. Monica Daniela MATEESCU



| Nume și Prenume | Funcția | Data | Semnătura |
|---------------------------|--------------|------------|-----------|
| Avizat: Danuzia Mazilu | Șef Serviciu | 14.05.2025 | |
| Intocmit: Dan Pomacu | Consilier | 14.05.2025 | |

Anexa nr. 1 la Planul de Încadrare nr. 1199/14.05.2019
 Dan Boman.



REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

sc. 1:1000
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
 ZONEI BD DACIA - CART CRAIOVITA NOUA
 Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 3, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI
- Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²**
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE**
- U.T.R. - LCI - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- LCI**
 P.O.T. PROPUS = 25,00 %
 C.U.T. PROPUS = 3,25
 Rh_{max} = 2S+P+12E - 40,00 M
- U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZC**
 P.O.T. PROPUS = 65,00 %
 C.U.T. PROPUS = 1,20
 Rh_{max} = P+1 - 15,00 M
- SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
- REGIM DE INALTIME
- PROFILE DE STRAZI
- CIRCULATII**
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
- RETELE EDILITARE**
- CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE
- ZONE DE PROTECTIE**
- CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- CULOAR DE PROTECTIE PROPUS ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZELEI DE TERMOFICARE 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
- ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
- DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3

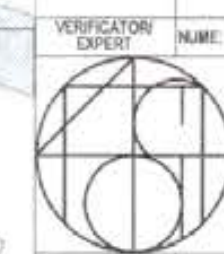
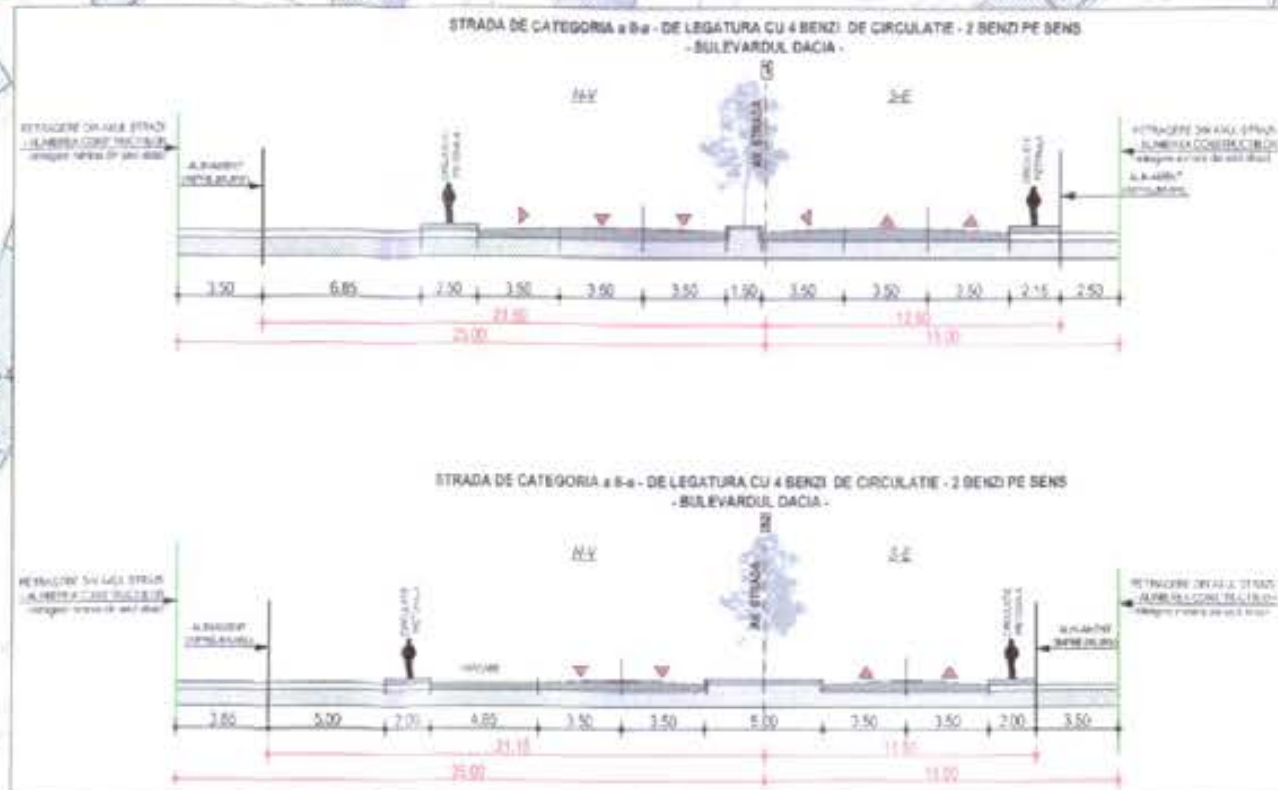
INVENTAR PUNCTE DE CONTUR TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

| PCT. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 316600.23 | 402568.24 |
| 2 | 316670.36 | 402567.72 |
| 3 | 316670.27 | 402562.95 |
| 4 | 316609.46 | 402562.72 |
| 16 | 316602.04 | 402568.31 |
| 17 | 316655.79 | 402548.00 |
| 18 | 316641.42 | 402513.88 |
| 15 | 316630.95 | 402511.48 |
| 20 | 316638.66 | 402509.41 |
| 21 | 316636.46 | 402506.16 |
| 22 | 316634.95 | 402502.91 |
| 23 | 316633.92 | 402503.37 |
| 24 | 316623.20 | 402488.18 |
| 25 | 316619.62 | 402482.67 |
| 26 | 316611.36 | 402480.37 |
| 27 | 316611.77 | 402485.44 |
| 28 | 316742.73 | 402495.17 |
| 30 | 316726.35 | 402444.15 |
| 33 | 316730.67 | 402454.15 |
| 34 | 316725.86 | 402407.28 |
| 6 | 316668.00 | 402530.20 |

Suprafata teren
 in general doc. P.U.Z. 12.590,00 m²

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z.

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | EXISTENT | PROCENT | PROPUS | PROCENT |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E | 30.944,94 | 71,72 | 18.354,84 | 42,54 |
| ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E | 0,00 | 0,00 | 12.590,00 | 29,18 |
| CIRCULATII SI ZONE AFERENTE | 10.206,78 | 23,79 | 12.202,56 | 28,28 |
| CIRCULATII CAROSABILE | 7.068,78 | 16,39 | 7.068,78 | 16,39 |
| CIRCULATII PIETONALE | 1.660,00 | 3,83 | 1.660,00 | 3,83 |
| SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR | 1.312,14 | 3,04 | 3.367,37 | 7,71 |
| TEREN NEANCIANAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TERMOFICARE | 2.195,78 | 5,09 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z. | 43.147,50 m² | 100 % | 43.147,50 m² | 100 % |



VERIFICATOR EXPERT: NOME: SEMNATURA: CERINTA:
 PROIECTANT GENERAL: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
 Mun. Craiova, Jud. Dolj
 C.U.I. 43702988 J16/390/2021
 Telefon: 0769.414.599 ; 0784.031.348

REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
 BENEFCIAR: S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.
 reprezentant prin SAFI RAMI
 Sediu: Bd-ul Decebal, nr. 64, bl. 24, sc. 1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj
 TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD DACIA - CART CRAIOVITA NOUA
 Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 3, Mun. Craiova, Jud. Dolj

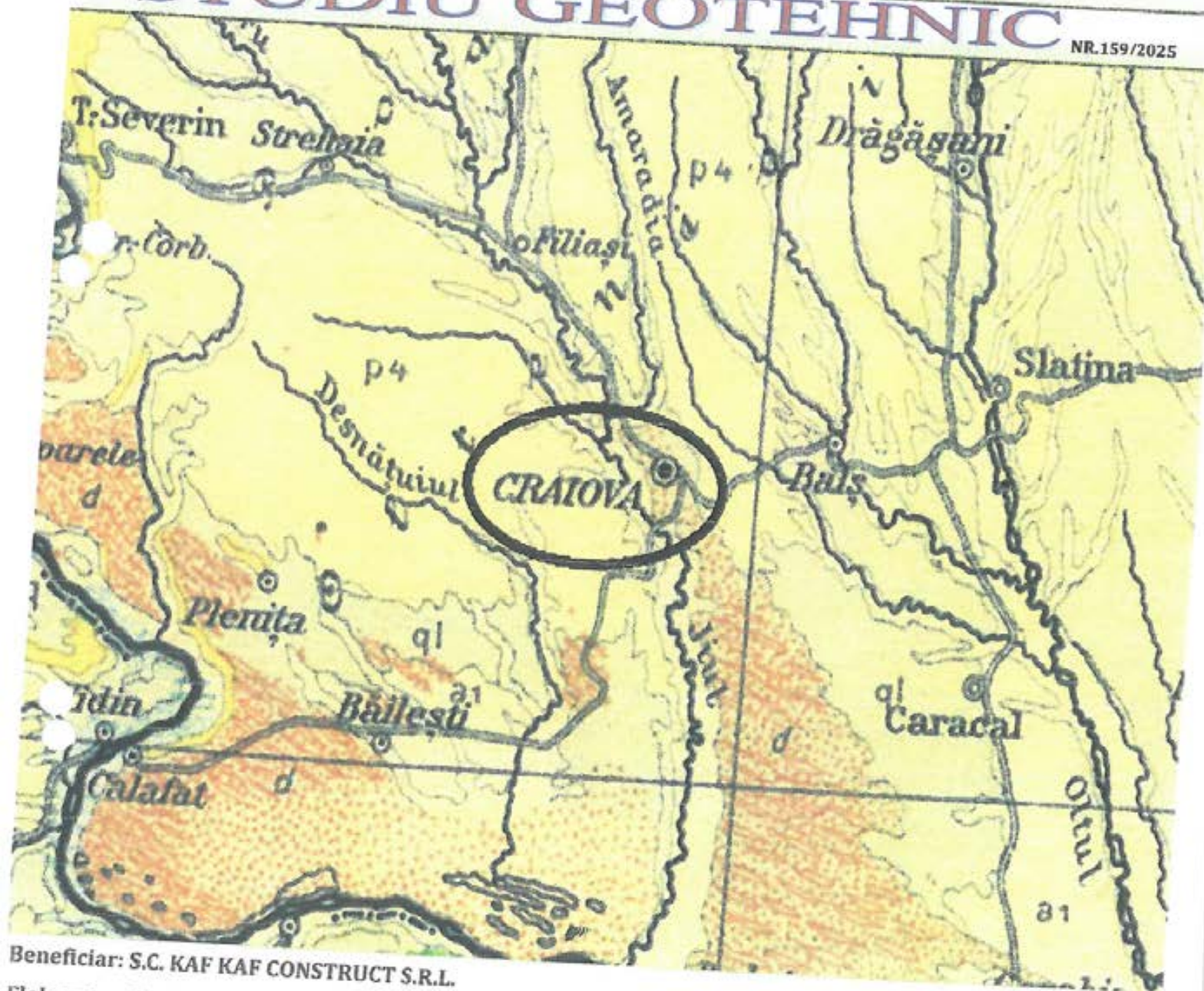




ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDECIILOR URBANISTICI,
A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E

STUDIU GEOTEHNIC

NR.159/2025



Beneficiar: S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.

Elaboratorul studiului de specialitate : S.C. LUCA&MATEI PROIECT S.R.L.

Faza proiect: PUZ

Adresa amplasament B-DUL DACIA, NR.5, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

Numele și prenumele verificatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul Af

REFERAT nr. 2012/25.06.2025

privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului

ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E

1. Date de identificare:

- faza: **PUZ**
- proiectant de specialitate: **S.C. LUCA&MATEI PROIECT S.R.L.**
- beneficiar: **S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**
- amplasament: **B-DUL DACIA, NR. 5, MUN. CRAIOVA, JUD. DOLJ**
- data prezentării proiectului pentru verificare: **24.06.2025**

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:

Documentația prezentată spre verificare reprezintă studiu geotehnic necesar pentru obținerea de date geotehnice ale zonei care cuprinde amplasamentul studiat pentru a se putea preciza natura litologică, stratificația principalelor caracteristici geotehnice ale stratului de fundare, adâncimea optimă de fundare, nivelul apei subterane pentru proiectarea și execuția lucrării „ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E”.

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării construcției proiectate este situată în B-DUL DACIA, NR. 5, MUN. CRAIOVA, JUD. DOLJ.

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice și hidrogeologice, pe acest amplasament s-a executat 1 foraj cu diametrul de 5 [toli] și adâncimea de 5.00 [m] din care s-au recoltat probe de teren corespunzătoare, realizate conform prevederilor normativ NP074-2022.

Din punct de vedere **geomorfologic**, relieful municipiului Craiova este dominat de lunca și terasele Jiului. 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.

Din punct de vedere **geologic**, 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 depo-zite de vârstă pleistocenă și holocenă.

Din punct de vedere **hidrologic**, conform măsurătorilor efectuate, nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de -7.00 metri, nivel variabil ± 2,00 m în funcție de cantitatea de apă cazută și anotimp.

Din punct de vedere **climatic**, clima este temperat continentală caracterizată 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. Vanturile dominante au direcția E-V.

Din punct de vedere **seismic**, Conform Codului de proiectare seismică partea a - I - a P 100/1-2019, amplasamentul se găsește într-o zonă de hazard seismic de valoare constantă la care corespunde o accelerație maximă a terenului în amplasament, $a_g = 0.20g$ și o valoare a perioadei de colț, T_c , a spectrului de răspuns elastic, egală cu 1.00 [s].

Adâncimea de îngheț - dezgheț pentru această zonă este conform STAS 6054/77=0.70 - 0.80 m de la cota terenului natural.

Încadrarea prealabilă a lucrării în CATEGORIA GEOTEHNICĂ asociată cu RISCUL GEOTEHNIC s-a făcut, conform NP 074-2022 (tabelul A3 și A4), funcție de următorii factori, cu următorul punctaj, astfel:

| Factorii care conditionează riscul geotehnic | Descrierea situației din amplasamentul studiat | Punctaj estimativ |
|--|--|-------------------|
| Condiții de teren | Teren mediu | 3 puncte |
| Apa subterană | Fără epuizmente | 1 punct |
| Importanța construcției | Normală | 3 puncte |
| Vecinătăți | Risc moderat | 3 puncte |
| Seismicitate | Zonă seismică cu $a_g = 0,20 g$ | 2 puncte |
| Punctaj estimativ | | 12 puncte |

Conform acestui punctaj realizat (12 puncte) rezultă: Risc geotehnic - "Moderat" și categoria geotehnică - "2".

Numele și prenumele verficatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul AI

Din punct de vedere litologic, stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

Foraj nr. 1:

- 0.00 - 0.40 m Umplutura;
- 0.40 - 1.00 m Praf argilos, cafeniul galbui, plastic vartos, cu compresibilitate medie;
- 1.00 - 4.00 m Argila prafoasa-nisipoasa,maronie, plastic consistenta;
- 4.00 - 6.00 m Nisipuri argiloase, cu intercalatii de nisipuri fine la medii, umede.

RECOMANDARI:

- Se vor respecta cu strictete normele de tehnica securitatii muncii pe timpul lucrului pe santier, norme specifice fiecarei faze de realizare a constructiei propuse;
 - Prezentul studiu geotehnic a fost intocmit exclusiv pentru faza de elaborare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și are caracter informativ în acest context. Datele, concluziile și recomandările geotehnice furnizate nu pot fi utilizate ca bază pentru proiectarea tehnică sau execuția lucrărilor, fiind necesară elaborarea unui studiu geotehnic detaliat corespunzător fazelor ulterioare de proiectare (PAC, PT, DE), în conformitate cu prevederile normativului NP 074-2022.
- GP 129 - 2014 - Ghid privind Proiectarea geotehnica;
 - NP 125 - 2010 - Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire.
 - NP 112 - 2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa;
 - SR EN 1997-1:2004/NB:2016 - Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala;
 - SR EN 1997-1:2004/AC:2009 - Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale.
 - SR EN 1997-2:2007 - Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului;
 - SR EN 1997-2:2007/NB:2009 - Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului. Anexa nationala;
 - SR EN 1997-2/AC:2010 - Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului;
 - SR EN ISO 22475-1:2021 - Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masurare a apei subterane.Parte 1: Principii tehnice de executie.
 - STAS 1242/3-87 - Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise
 - STAS 1242/4 -85 - Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;
 - SR EN ISO 14688-2:2018 - Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare

3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Tema de proiectare.
- Memoriul elaborat de proiectantul de specialitate în care se prezintă recomandările pentru fundarea lucrărilor prevazute.
- Breviar de calcul în care se fundamentează soluțiile propuse, programul de calcul și listingul.
- Alte documente.

4. Concluzii asupra verificării:

- **În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și stampilându-se conform îndrumatorului.**

Am primit doua exemplare,

Am predat doua exemplare,

Verificator tehnic atestat,

Dipl. Ing. Raul Dumitru Chiriac



MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

LEGITIMAȚIE

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI CHIRIAC RAUL-DUMITRU

Cod numeric per

Profesia: ing

ATESTAT

VERIFICATOR DE PROIECTE

Document de atestare tehnico-profesională - A1 - Rezervă mecanică și
stabilitate pentru masivul
de cărămidă, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngrupate prin
investigații
geotehnice și proiectare geotehnică
Nivelul: nu este cazul

Data emiterii: 22.11.2022

IR

Valabilă de la: 22.11.2022

(L.S)

Până la: 22.11.2027

OP

Semnătura titular

Legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-
profesională de expert tehnic - verificator de proiecte

CUPRINS

1. REFERAT GEOTEHNIC.....12pag

ANEXE GRAFICE

2. PLAN AMLASAMENT FORAJ.....1pl

3. FISA GEOTEHNICA FORAJ.....1pag

PAGINA DE PREZENTARE

Proiect de specialitate: **STUDIU GEOTEHNIC**

Denumire proiect: "ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU
REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A
CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E"

Elaboratorul studiului de specialitate: **S.C. LUCA&MATEI PROIECT S.R.L.**

Adresa amplasament : **B-DUL DACIA, NR.5, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ**

Beneficiar: **S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**

Intocmit :

Ing. Geolog Sandra P.

Teh.Cristian Roman

REFERAT GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost intocmit la solicitarea proiectantului pe bulevardul Dacia, nr.5, 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-a executat 1 foraj cu diametrul de 5 [toli] si adancimea de -6,00 [m].

2. DATE GENERALE

2.1. Localizare. Amplasamentul cercetat este situat pe bulevardul Dacia, nr.5, mun. Craiova, judetul Dolj.



Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine.

Vecinătăți: Municipiul Craiova se învecinează cu localitățile:

în nord – Șimnicu de Sus, Mischii

în nord-vest - Ișalnița

în nord-est – Mischii

în est – Ghercești, Pielești, Robănești

în sud-est – Coșoveni, Malu Mare, Cârcea

în sud – Malu Mare, Podari

în vest – Bucovăț, Breasta, Predești.

2.2.Morfologia.

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.

Terasele 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:

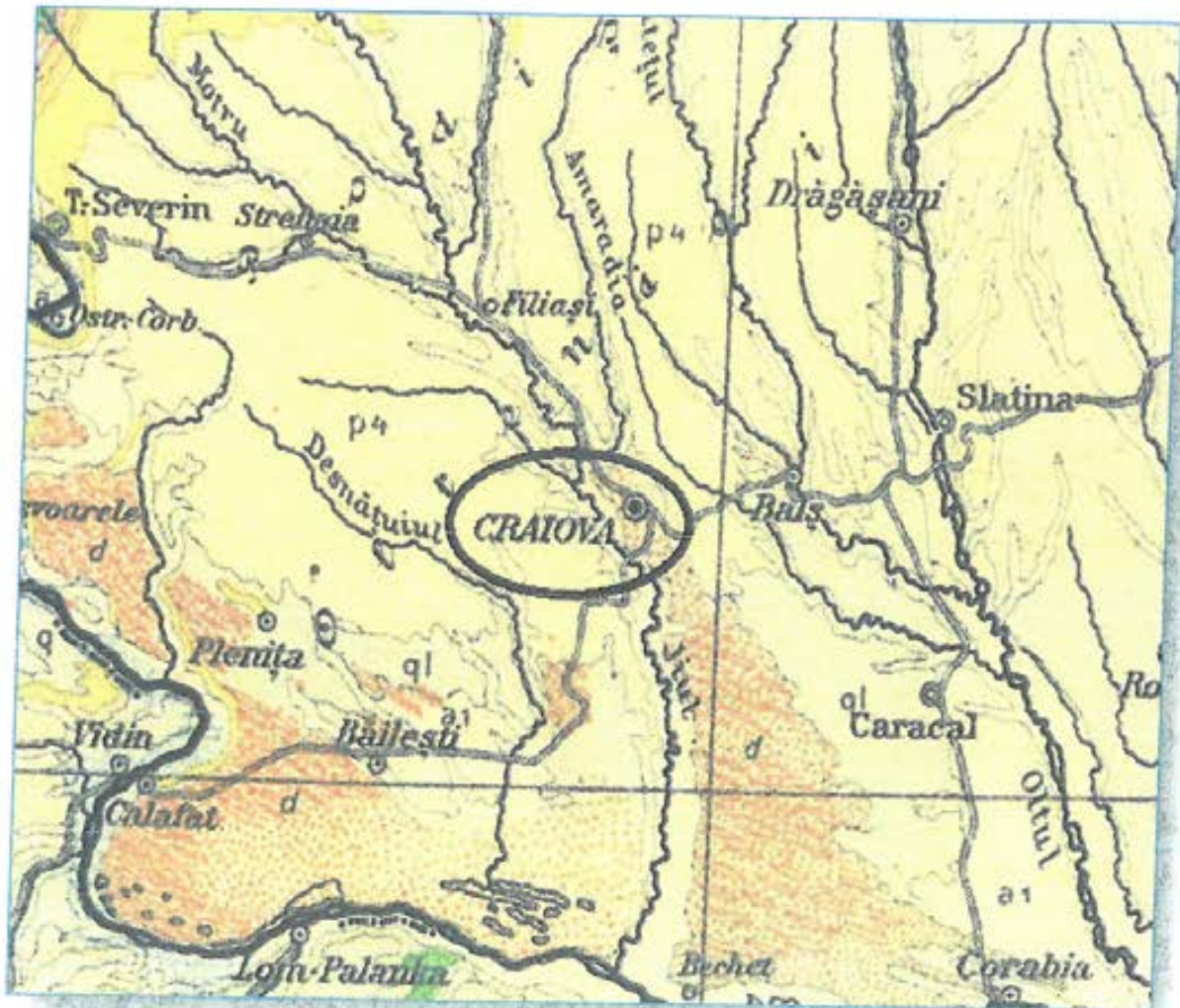
- Pleistocenul inferior – cuprinde Stratele de Căndești cu trei orizonturi:
- orizontul inferior – format din nisipuri fine, până la grosiere, cu lentile de pietriș și bolovăniș, cu structură oblică; în aceste depozite apar lentile de argile și argile cenușii cu grosimi de până la 3 m;
- orizontul mediu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



Harta geologica a zonei cercetate

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. Vanturile 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 încălzirii 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.

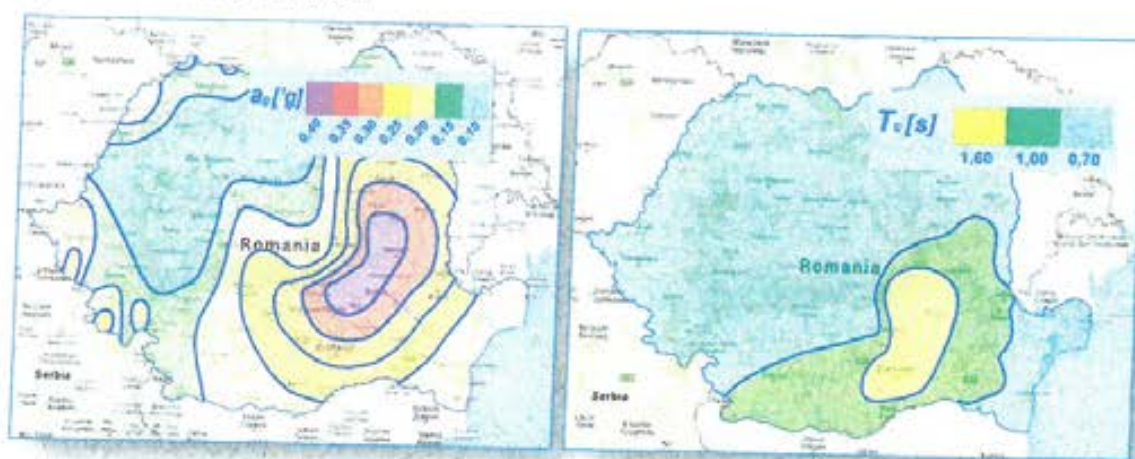
Structurile geologice din jurul municipiului Craiova cuprind mai multe acvifere, cantonate în depozite atât antecuatere, cât și cuaternare. Acviferele antecuatere se găsesc în depozite dacice-ne și romaniene, iar cele cuaternare în depozite pleistocen inferioare și holocene. Dintre acestea în regiunea 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 -7.00 metri, nivel variabil $\pm 2,00$ m în funcție de cantitatea de apă cazută 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 periclitaze stabilitatea viitoarelor construcții.

3.2 Litologie

Foraj 1:

0.00 -0.40 m Umplutura

0.40-1.00 m Praf argilos, cafeniul galbui, plastic vartos, cu compresibilitate medie.

1.00-4.00 m Argila prafoasa-nisipoasa, maronie, plastic consistenta.

4.00-6.00 m Nisipuri argiloase, cu intercalatii de nisipuri fine la medii, umede.

3.3 Caracteristicile fizico-mecanice

- granulozitate * argila A = 53-67%

* praf P = 28-46%

* nisip N = 5-17%

- umiditate naturala W = 14-22%

- grad de umiditate $S_r = 0,50-0,62\%$
- plasticitate $I_p = 26-33\%$
- consistenta $I_c = 0,70-0,77$
- porozitate $n = 38-44$
- greutate volumetrica naturala $\gamma = 19,2-19,5 \text{ KN/mc}$
- greutate volumetrica uscata $\gamma_d = 16,1-16,5 \text{ KN/mc}$
- tasare specifica la 2 daN/cm^2 $e_{p2} = 1,6-3,70 \text{ cm/m}$
- modulul de deformatie edometrica $M_{2-3} = 9100-2000 \text{ Kpa}$
- coeficient de compresibilitate $Q_{2-3} = 0,00009-0,000151 \text{ KPa}$
- unghi de frecare interioara $\phi = 16-20^\circ$
- coeziunea $c = 0,30-0,48 \text{ daN/cm}^2$
- coeficient de permeabilitate $K = 0,01-0,1 \text{ m/zi}$
- presiune conventionala de baza $p_c = 200-250 \text{ KPa}$
- umflare libera $U_l = 50-53\%$

Caracteristici fizico-mecanici teren de fundare Praf argilos-nisipos

- Granulometria: praf - 35-45%; nisip: 20-25%; argila: 30-40%
- Umiditatea naturala: $w=16,9-18,3\%$
- Indicele de plasticitate: $I_p=18,5-21,3\%$
- Indicele de consistenta: $I_c=0,52-0,18$
- Greutatea volumetrica in stare naturala: $\gamma_w=18,6 \text{ kN/m}^3$
- Greutatea volumetrica in stare uscata: $\gamma_d=19 \text{ kN/m}^3$
- Porozitatea: $n=32-38\%$
- Indicele porilor: $e=0,64-0,69$
- Gradul de umiditate: $S_r=0,60-0,75$
- Modulul edometric: $M_{2-3}=120-130 \text{ daN/cm}^2$

-Caracteristicile fizice si mecanice ale terenului de fundare nisip argilos

- Nisip 50-55 %
- Praful 25-30%
- Argila 20-25 %
- Umiditate naturala 15-18 %
- Greutate volumica naturala γ 17.2-18.8 kn/m3
- Greutate volumica in stare uscata γ_u 16-18 kn/m3
- Limita de curgere W_l 25-30%
- Limita de framantare W_p 18-21%
- Indice de plasticitate I_p 8.2-14.3

-Unghi de frecare internă 20-29°

-Coeziunea 24-29 kPa

3.4 Calculul terenului de fundare în baza presiunii convenționale:

Presiunea convențională în grupa de baza valoarea:

$P_{conv}=200$ kPa ($B=1.00$, $D_f=2.00$ m) pentru pamanturi situate deasupra panzei freatice

$P_{conv}=150$ kPa ($B=1.00$, $D_f=2.00$ m) pentru pamanturi situate sub nivelul panzei freatice

Pentru alte lățimi ale talpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația conform STAS 3300/2-85.

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

P_{conv} = valoarea de baza a presiunii convenționale

C_B = corecția de lățime în kPa;

C_D = corecția de adâncime în kPa;

Corecția de lățime pentru B se determină cu relația:

$$C_B = P_{conv} \cdot k_1 (B-1)$$

B = lățimea fundației în metri;

Corecția de adâncime se determină cu relațiile:

- pentru $D_f < 2$ m:

$$C_D = p_{conv} \cdot X \frac{D_f - 2}{4} \text{ pt. } D_f < 2 \text{m.}$$

Coeficienți de corecție:

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

4. INCADRAREA ÎNTR-O CATEGORIE GEOTEHNICĂ

Conform INDICATIV NP 074 - 2022 terenul pe care se realizează investiția se încadrează la risc geotehnic moderat- 12 puncte, CATEGORIA GEOTEHNICĂ II.

Factorii care au fost luați în considerare la stabilirea tipului de risc sunt următorii:

| Condiții de teren | Teren mediu | 3 puncte |
|--------------------|-----------------|----------|
| Apa subterană | Fără epuizmente | 1 punct |
| Clasa construcției | Normală | 3 Puncte |
| Vecinatati | Risc moderat | 3 Puncte |
| Zona seismică | $a_g=0.20$ | 2 Puncte |

5. CONCLUZII

Amplasamentul cercetat este situat pe bulevardul Dacia, nr.5, mun. Craiova, județul Dolj.

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

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

Foraj 1:

0.00 -0.40 m Umplutura

0.40-1.00 m Praf argilos, cafeniul galbui, plastic vartos, cu compresibilitate medie.

1.00-4.00 m Argila prafoasa-nisipoasa,maronie, plastic consistenta.

4.00-6.00 m Nisipuri argiloase, cu intercalatii de nisipuri fine la medii, umede.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele geotehnice executate.

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 experienta altor amplasamente din zona si a cercetarilor din amplasament este posibil ca grosimea stratului de umplutura sa fie mai mare. In acest caz sapatura pentru fundatii se va adanci pana la interceptarea terenului natural.

Datorita schimbarilor climatice din ultima perioada, dar si in perioada anotimpurile bogate in precipitatii sau la topirea zapezilor, se pot intalni infiltratii de apa si in zonele de suprafata.

Normativul P 100-1/2013 incadreaza locatia amplasamentului cercetat la zona $a_g = 0,20$ si 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.

Conform "Indicator de norme de deviz si catalog pentru lucrarile de terasamente Ts" - MLPAT 1994, dupa modul de comportare la sapat pamanturile se incadreaza astfel:

| Poziție | Denumirea pamanturilor si altor roci dezagregate | Proprietati coezive | Categori de teren dupa modul de comportare la sapat | | | | Greutate medie in situ (in sapatura) | Afanarea dupa executarea sapaturii |
|---------|--|----------------------|---|---|--|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| | | | Manual | Mecanizat | | | | |
| | | | | Excavator cu lingura sau echipament de draglina | Buldozar autogreifer grefer cu tractor | Motoscreper cu tractor | Kg/m ³ | % |
| 162 | Umplutura | coezivitate mijlocie | mijlociu | II | II | - | 1600-1900 | 14-28 % |
| 18 | Pietris cu bolovanis si nisip | slab coeziv | tare | II | II | - | 1750-2000 | 14-28 % |
| 6 | Praf argilos nisipos | slab coeziv | mijlociu | I | II | II | 1800-2000 | 14-28 % |
| 11 | Nisip mijlociu | necoeziv | usor | I | II | II | 1600-1850 | 8-17 % |
| 12 | Nisip mare | necoeziv | usor | I | II | II | 1650-1850 | 8-17 % |
| 13 | Nisip prafoz | slab coeziv | mijlociu | I | II | II | 1500-1700 | 8-17 % |
| 15 | Nisip argilos | slab coeziv | mijlociu | I | I | I | 1500-1700 | 8-17 % |
| 21 | Argila prafoasa | coezivitate mijlocie | tare | II | II | II | 1800-2000 | 24-30 % |
| 22 | Argila prafoasa nisipoasa | coezivitate mijlocie | tare | I | I | I | 1800-1900 | 24-30 % |
| 27 | Argila in genere | foarte coeziv | foarte tare | II | II | - | 1869-1914 | 24-30 % |
| 28 | Idem in stare plastice cu W>w _p | foarte coeziv | foarte tare | II | II | - | 1900-2100 | 24-30 % |

Incadrarea in tipuri de pamant (conform STAS1709/2-1990)

| Nr.crt. | Denumire strat | Tip pamant | Sensibilitate la inghet strat |
|---------|------------------|------------|-------------------------------|
| 1. | Argila | P5 | Foarte sensibil |
| 2. | Argila nisipoasa | P5 | Foarte sensibil |

| | | | |
|-----|---------------------|----|----------------------|
| 3. | Balast de rau | P1 | Insensibil la inghet |
| 4. | Bolovanis aluvionar | P1 | Insensibil la inghet |
| 5. | Gresie | P1 | Insensibil la inghet |
| 6. | Nisip | P2 | Sensibil |
| 7. | Nisip argilos | P3 | Sensibil |
| 8. | Nisip prafos | P3 | Sensibil |
| 9. | Piatra sparta | P1 | Insensibil la inghet |
| 10. | Praf argilos | P4 | Foarte sensibil |
| 11. | Sisturi | P1 | Insensibil |

Se vor respecta cu strictete normele de tehnica securitatii muncii pe timpul lucrului pe santier, norme specifice fiecărei faze de realizare a constructiei propuse.

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit exclusiv pentru faza de elaborare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și are caracter informativ în acest context. Datele, concluziile și recomandările geotehnice furnizate nu pot fi utilizate ca bază pentru proiectarea tehnică sau execuția lucrărilor, fiind necesară elaborarea unui studiu geotehnic detaliat corespunzător fazelor ulterioare de proiectare (PAC, PT, DE), în conformitate cu prevederile normativului NP 074-2022.

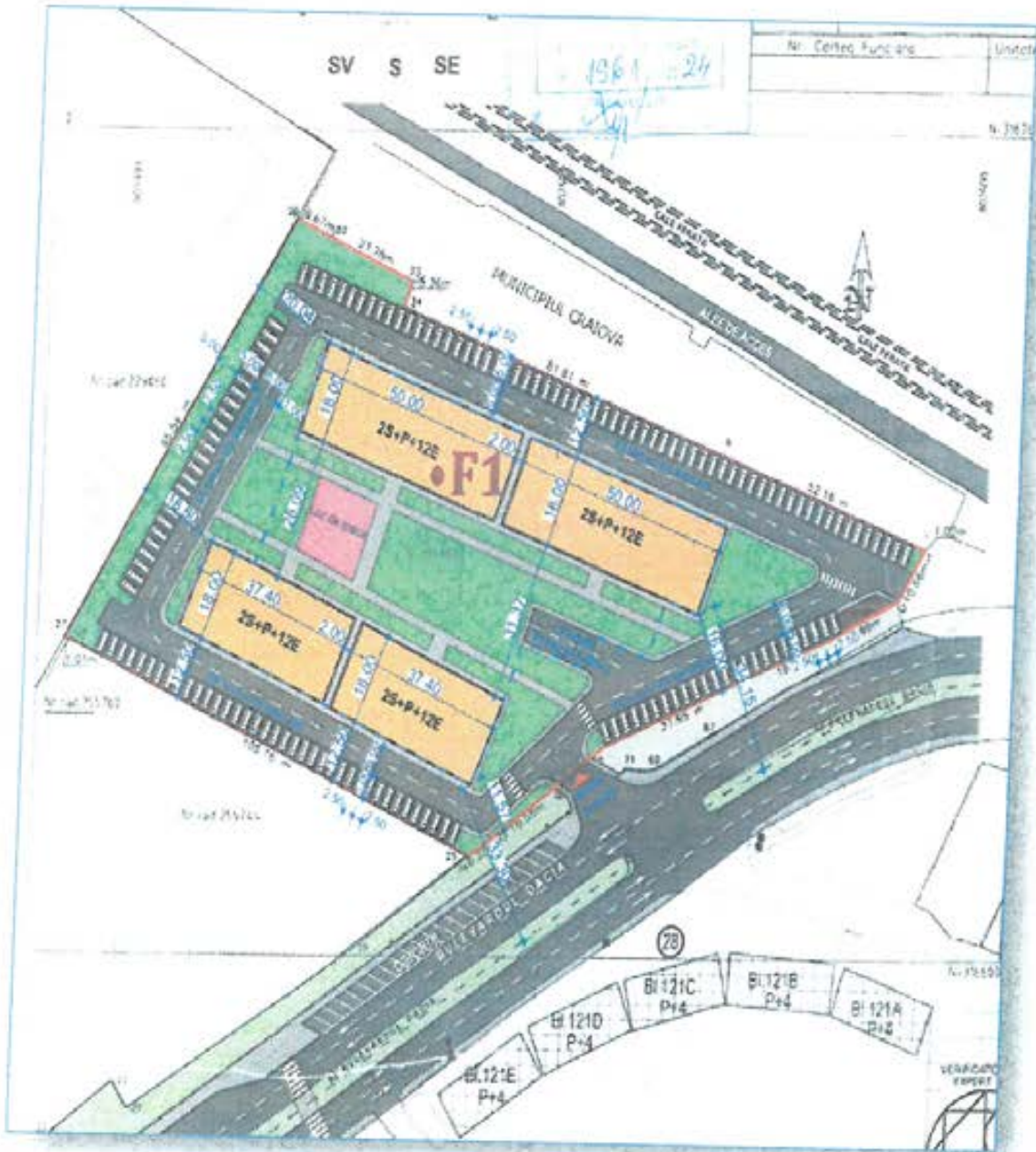
Intocmit;

Ing. Geolog Sandra Po

Teh.Cristian Roman



PLAN AMPLASAMENT FORAJ GEOTEHNIC





DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
ZONEI BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA

Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Nr. Cad. 257018

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR:
SEDIUL:

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin S

PROIECTANT GENERAL:
Nr. Proiect :
Faza :

S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
19/2024
P.U.Z.



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- MEMORIU GENERAL
- PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

II. PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in teritoriu – scara 1:1000
- 1A. Incadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situatie existenta conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 456/2021– scara 1:1000
- 3. Reglementari urbanistice si zonificare functionala – scara 1:1000
- 4. Reglementari echipare edilitara – scara 1:1000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor– scara 1:1000
- 6. 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 PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA – CART. CRAIOVITA NOUA**
- **Amplasament:** Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj, Nr. Cad. 257018
- **Beneficiar:** **S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin**
- **Sediul:** Bd-ul Decebal, Nr. 64, Bl. 24, Sc.1, Ap.1, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z.
- **Nr. Proiect:** 19/2024
- **Data elaborării:** 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E în Mun. Craiova, Jud. Dolj, Bulevardul Dacia, pe un teren ce a generat documentația P.U.Z., cu o suprafață de 12.590,00 m², teren cu Nr. Cad. 257018, teren ce este proprietatea S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentat prin SAFI RAMI.

Așa cum este prevăzut în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 456/2021, în actul de proprietate – autentificat cu Nr. 2141/30.08.2024, cât și în extrasul de carte funciara cu Nr. 257018, terenul se află în intravilanul Municipiului Craiova.

Astfel, prin prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun următoarele:

- Schimbarea zonificării funcționale din zona servicii și comerț în zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime 2S+P+12E;
- Reglementarea urbanistică a terenului, cu indici urbanistici – P.O.T._{PROPUȘ} = 25.00%, C.U.T._{PROPUȘ} = 3.25 pentru zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime 2S+P+12E, cu reglementarea regimului de înălțime maxim admis de 2S+P+12E – Rh max. 40.00 m;
- Organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.);
- Asigurarea echipării edilitare a terenului care a generat documentația P.U.Z.;
- Stabilirea condițiilor de construire pentru intervențiile din zona;



1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. Nr.456/2021;

Studii intocmite in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 1961/ 24.10.2024;
- Ridicari topografice in sistem stereo 1970 in zona;
- Documentatie cadastrala;
- Regiile autonome detinatoare ale retelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
- Vizita pe teren;

- Acte de proprietate;
- Extrase de Carte Funciara;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

La momentul elaborarii prezentei documentații, terenul investitiei totalizeaza o suprafata totala de 12.590,00 m², proprietate S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentat prin SAFI RAMI.

Suprafata pe care se dorește realizarea unui P.U.Z., este proprietatea S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentat prin SAFI RAMI, conform urmatoarelor:

- Act de alipire - Nr. 2141/30.08.2024 pentru terenul cu Nr. Cad. 257018 – S = 12.590,00 m² - teren intravilan;

Terenul nu este ocupat de construcții, conform documentatiei cadastrale si a Extraselor de Carte funciara actualizate la zi.

Folosința actuală a terenului, este de curti constructii, situat in UTR ZC - zona comert si servicii cu regim de inaltime maxim P+1E, P.O.T. MAX = 65% , C.U.T. MAX = 1.20 conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 456/2021, pentru terenul cu Nr. Cad. 257018.

Pe terenul cu suprafata totala de 12.590,00 m² (Nr. Cad. 257018) se propune schimbarea functiunii zonei, modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de inaltime si a circulatiilor in zona, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E.

DELIMITAREA SITULUI

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 43.147,50 m² (4.31 ha) și este delimitata zonal astfel:

- la Nord - Est – teren Primaria Mun.Craiova – liber de constructii, Cale ferata - CFR;
- la Sud - Est – zona de locuinte colective P+4;
- la Sud - Vest – zona industriala - depoul RAT Craiova - – la limita de proprietate pe o lungime de aproximativ 97,87 ml;
- la Nord - Vest – zona industriala - la limita de proprietate pe o lungime de aproximativ 234,23 ml;

Terenul in suprafata de 12.590,00 m² ce a generat documentatia P.U.Z. are urmatoarele vecinatati:

- pe lungimea de aproximativ 169.76 ml in partea de Nord-Est – teren Primaria Mun. Craiova, Cale ferata – CFR;
- pe lungimea de aproximativ 95.54 ml in partea de Nord-Vest – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 206055 – zona industriala;
- pe lungimea de aproximativ de 106.17 ml in partea de Sud-Vest – teren proprietate privata Nr. Cad. 255744 – liber de constructii;



- pe lungimea de aproximativ de 124.17 ml in partea de Sud-Est – Bulevardul Dacia;

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In ceea ce priveste dezvoltarea, specificam faptul ca in zona studiata, prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. cu suprafata de 43.147,50 m² (4.31 ha) se doreste reconversia functionala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. in suprafata de 12.590,00 m² – Nr. Cad. 257018, deoarece zona are potential de dezvoltare durabila si potential de integrare in zona din punct de vedere functional.

Reglementarea terenului cu suprafata de 12.590,00 m² pentru locuinte colective va aduce o serie de facilitati in zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasa a zonei.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se situeaza in intravilanul Municipiului Craiova, in partea de Nord-Vest a localitatii.

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, supafata studiata se afla in zona D de seismicitate, valoarea acceleratie, terenul pentru proiectare este $ag = 0.20g$, perioada de control (colt) $Tc=1.0s$, are gradul 82 de seismicitate (gradul 8 cu o perioada de revenire de 100 ani).

2.5. CIRCULATIA – Situatie existenta

Zona studiata reprezinta teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, de Nord-Vest a municipiului, cu acces din Bulevardul Dacia, artera importanta a municipiului Craiova de legatura in partea de Sud-Est a zonei studiate prin P.U.Z.

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe Bulevardul Dacia.

Accesul pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se face printr-un acces existent, la fel si accesul pe terenurile din zona studiata, exista accese din Bulevardul Dacia.

Bulevardul Dacia se afla intr-o stare buna, acesta fiind satisfactor din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal), insa accesul pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se afla in stare de degradare si nu este satisfactor din punct de vedere al caracteristicilor geometrice.

- Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele:

- Accese neamenajate si nereglementate;



- Zona cu potential de dezvoltare;
- Incompatibilitate functionala;
- Fond construit in stare e degradare;
- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul public;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor din zona. Relationari intre functiuni**

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona de comert si servicii cu regim maxim de inaltime P+1E;
- teren neamenajat aferent circulatiei carosabila si zona de protectie conducte termoficare;
- spatii verzi publice aferente circulatiei carosabile / scuar;
- zona circulatii si zone aferente;
- Zona de comert si servicii cu regim maxim de inaltime P+1E este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 30.944,94 m².
- Zona teren neamenajat aferent circulatiei carosabile si zona de protectie conducte termoficare, este prevazuta pe plansa de " Situatie existenta" si este alcatuita dintr-o suprafata de 2.195,78 m².
- Spatii verzi publice aferente circulatiei carosabile / scuar este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 1.312,14 m².
- Zona circulatii si zone aferente, este prevazuta pe plansa "Situatie existenta" si este alcatuita dintr-o suprafata de 7.246,78 m² pentru circulatii carosabile si 1.447,86 m² pentru circulatiile pietonale.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

In zona studiată prin prezenta documentatie de tip P.U.Z. cu suprafata totala de 43.147,50 m² nu exista fond construit.

- **Evidentierea fondului construit existent:**

In zona studiată prin P.U.Z. nu exista fond construit, insa in vecinatatea zonei se afla:

- in partea de Nord-Vest constructii cu destinatia anexe cu regim de inaltime P pe terenul cu Nr. Cad. 206055 la o distanta de aproximativ 4.00 ml;
- in partea de Sud-Vest constructii cu destinatia anexe cu regim de inaltime P pe terenul cu Nr. Cad. 233551 la o distanta de aproximativ 16.91 ml;
- in partea de Sud-Est constructii cu destinatia de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E la o distanta de aproximativ 3.86 ml fata de zona studiată prin P.U.Z.;

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, zona studiată cu suprafata de 43.147,50 m² (4.31 Ha) se afla in stare de degradare, aceasta nefiind construita.

- **Asigurarea cu servicii, spatii verzi a zonei**

In zona nu exista spatii verzi/plantate special amenajate pentru recreere. Pe lungimea Bulevardului Dacia, exista un scuar alcatuit din vegetatie de aliniament ce alcatuieste o suprafata totala de 1.312,14 m².

- **Riscuri naturale**

In zona studiată nu exista fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA– SITUATIA EXISTENTA

- **ALIMENTAREA CU APA**

In zona studiată exista retea de alimentare cu apa, situata pe Bulevardul Dacia, iar consumatorii din zona au rezolvat alimentarea cu apa racordandu-se la reseaua de apa existenta.



**- CANALIZAREA**

Zona studiată dispune de rețea de canalizare. Aceasta este prezentă pe Bulevardul Dacia, astfel toate proprietățile din zona sunt racordate la rețeaua de canalizare a Mun. Craiova.

Rețeaua de colectare a apelor pluviale este prezentă pe Bulevardul Dacia.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică situată pe Bulevardul Dacia.

- TELECOMUNICAȚII

Zona studiată dispune de rețele de telecomunicații amplasate pe stâlpii existenți pe Bulevardul Dacia.

- ALIMENTARE CU CALDURA

În zona studiată, încălzirea se face în sistem centralizat cu propriile centrale termice cât și de la rețeaua de termoficare a Municipiului Craiova.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale, aceasta fiind prezentă pe Bulevardul Dacia, astfel toți consumatorii din zona studiată sunt racordați la alimentarea cu gaze naturale.

- GOSPODARIE COMUNALA

Zona este asigurată de serviciul de salubritate a Mun. Craiova.

- PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Rețelele tehnice edilitare existente în zona se află în stadiu de degradare;
- Conductele de termoficare existente în zona necesită modernizare cât și estetizare;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Proiectul de față se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare urbană armonioasă. În cadrul proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respectă prevederile legale privind protecția acestuia.

În zona studiată prin PUZ nu s-au observat problemele majore de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu există în zona studiată.

Deoarece în partea de Nord – Vest, terenul ce a generat P.U.Z.-ul cât și zona studiată prin P.U.Z. se învecinează cu o zonă industrială, pe lungimea de aproximativ 234,23 ml există un culoar de protecție alcătuit din vegetație înaltă cu o lățime de aproximativ 4,00 ml.

Potenzialele probleme de mediu existente ar putea fi următoarele:

- Antrenarea particulelor de praf datorate circulațiilor autovehiculelor pe Bulevardul Dacia, ce afectează calitatea aerului;
- Eventualele pierderi accidentale de combustibili și uleiuri datorate circulațiilor autovehiculelor pe Bulevardul Dacia;

Măsuri pentru soluționarea problemelor de mediu existente:

- Modernizarea strazilor existente prin crearea unei circulații carosabile asfaltate, crearea de trotuare pietonale betonate sau pavate și crearea de spații verzi aferente circulațiilor.



2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- Modificarea indicilor urbanistici pentru zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E;
- Amenajarea acceselor in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z.;
- Organizarea functionala a zonei;
- Reabilitarea circulatiei carosabile existente;
- Reabilitarea echiparii tehnico-edilitara;
- Amenajarea vegetatiei de aliniament aferenta circulatiilor;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In urma studiului geotehnic, se desprind concluziile:

- Stratul de pamant prospectat de la suprafata (0-10m) este slab la mediu si bun pentru fundare, cu intercalatii mai slabe pana la 3 m si este constituit din: umpluturi din nisipuri medii la mari prafoase cu elemente pietris si moloz cu platforme sau alei betonate sau piatra cubica la adancimea de 0,70 – 1,20 m, cu compresibilitate medie la mare, umede in primii 1,50 – 2,70 m.
- Nisipuri mijlocii prafoase la slab prafoase, cafenii galbui, cu indensare medie, cu compresibilitate medie, foarte umede la saturate de la 1.5 – 2.7 m in jos;
- Forajele geotehnice realizate au interceptat orizontal acvifer la adancimea de 1.5 – 3.5 m, nivelul stabilizandu-se la adancimea de 1.3 – 3.5 m.
- Este important de precizat ca la precipitatii apar baltiri si infiltratii, iar nivelul apei se poate ridica.
- Adancimea minima de fundare a constructiilor se recomanda a fi de 1.5 m de la nivelul terenului actual sub umpluturi pe nisipurile mijlocii la mari pufoase, cu indensare medie;
- Se recomanda realizarea de fundatii izolate cu grinzi de echilibrare pentru constructiile tip hala;
- Se recomanda ridicarea cotei amenajarii pentru eliminarea riscului acumularii de ape la precipitatii si asigurarii gospodarii apelor;

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 456/2021, zona studiata alcatuita din suprafata de 43.147,50 m² este situata in U.T.R. ZC - zona cu destinatia de comert si servicii cu regim maxim de inaltime P+1E, P.O.T. max = 65,00 %, C.U.T. max. = 1.20.

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 Bulevardul Dacia.

Pe terenurile cuprinse in zona studiata prin prezentul P.U.Z. se vor crea spatii verzi plantate conform R.L.U. nr. 489/2021.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei rutiere

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

Accesul in zona studiata se va face din Bulevardul Dacia.

- Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilurilor 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 stradala existenta, de categoria colectoarelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

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

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

- strada de categoria a II-a– strada de legatura cu 2 benzi de circulatie pe sens conform **profil tip 1** pentru Bulevardul Dacia, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest si de min. 15.00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 21,50 m pe latura de Nord-Vest si la 12.50 m pe latura de Sud-Est din axul strazii;
- strada de categoria a II-a– strada de legatura cu 2 benzi de circulatie pe sens conform **profil tip 2** pentru Bulevardul Dacia, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest si de min. 15.00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 21,15 m pe latura de Nord-Vest si la 11.50 m pe latura de Sud-Est din axul strazii;

- **Transportul în comun**

In prezent, in zona studiata exist traseu de transport in comun pe Bulevardul Dacia. Prin dezvoltarea zonei construite si cresterea tranzitului a populatiei din zona, probabil se va impune necesitatea infiintarii unei noi linii de transport in comun care sa preia populatia din zona spre principalele centre de interes.

Transportul in comun in zona, 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 si garaje**

In cazul zonei de locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis de 2S+P+12E si zonei de comert si servicii cu regim maxim de inaltime P+1E, se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/garare pe loturile proprii conf. R.L.U. Nr. 489/2021.

Spatiile de manevra auto si parcare, vor fi dimensionate corespunzator si se vor solutiona in fiecare incinta conform NP 24/2022.

- **Intersectii**

In zona studiata prin P.U.Z. nu exista intersectii de strazi.

Accesul in zona studiata se va realiza din Bulevardul Dacia.

- **Semaforizari**

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

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile preluate in vederea modernizarii sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzătoare in functie de categoria strazii si de posibilitatile de executie avand in vedere ca zona este libera de constructii.

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

- **Sistematizare verticală**

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.

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



- declivități acceptabile pentru accese locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice și zonificare funcțională" propune reglementarea zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- Zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E – Rh max. = 40.00 m;
- Zona comerț și servicii cu regim maxim de înălțime P+1E- Rh max. = 15.00 m;
- Spații verzi publice aferente circulației carosabile / scuar;
- Zona circulației și zone aferente;

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:

- **Zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E – Rh max. = 40,00 m**
Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E totalizează o suprafață reglementată de 12.590,00 m².

- **U.T.R. – LCi – ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E – Rh max. = 40.00 m.**

P.O.T. maxim propus = 25.00%, C.U.T. maxim propus = 3.25 și regim de înălțime maxim admis 2S+P+12E – Rh max. propus = 40,00 m

- **Zona comerț și servicii cu regim maxim de înălțime admis P+1E – Rh max. = 15,00 m**
Zona de comerț și servicii cu regim maxim de înălțime admis P+1E totalizează o suprafață reglementată de 18.354,94 m².

- **U.T.R. – ZC – ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+1E – Rh max. = 15.00 m.**

P.O.T. max. existent și menținut conf. HCL Nr. 456/2021 = 65.00%, C.U.T. max. existent și menținut conf. HCL Nr. 456/2021 = 1.20 și regim de înălțime maxim admis P+1E – Rh max. existent și menținut conf. HCL Nr. 456/2021 = 15.00 m

- **Spații verzi publice aferente circulației carosabile / scuar**
Zona de spații verzi publice aferente circulației carosabile / scuar totalizează o suprafață de 3.507,92 m².

- **Zona circulației și zone aferente**

Zona circulației și zone aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente și de amenajările aferente – circulații pietonale

Ponderele zonei circulațiilor carosabile, a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

**- BILANT TERITORIAL**

| BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z. | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| ZONIFICARE FUNCTIONALA | EXISTENT | | PROPUS | |
| | SUPRAFATA m² | PROCENT % | SUPRAFATA m² | PROCENT % |
| ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E | 30.944,94 | 71.72 | 18.354,94 | 42.54 |
| ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E | 0,00 | 0,00 | 12.590,00 | 29.18 |
| CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care: | 10.006,78 | 23.19 | 12.202,56 | 28.28 |
| CIRCULATII CAROSABILE | 7.246,78 | 16.80 | 7.246,78 | 16.80 |
| CIRCULATII PIETONALE | 1.447,86 | 3.35 | 1.447,86 | 3.35 |
| SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR | 1.312,14 | 3.04 | 3.507,92 | 8.13 |
| TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TERMOFICARE | 2.195,78 | 5.08 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z. | 43.147,50 m² | 100 % | 43.147,50 m² | 100 % |

| BILANT TERITORIAL IN INCINTA TERENULUI CE A GENERAT DOC. P.U.Z. CONFORM PROPUNERE ILUSTRARE | | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Suprafata m² | Procent % | Suprafata m² | Procent % |
| Constructii propuse | 0,00 | 0,00 | 3.146,40 | 24.99 |
| Circulatii carosabile - 150 locuri de parcare amenajate la nivelul solului | 0,00 | 0,00 | 4.703,94 | 37.36 |
| Circulatii pietonale | 0,00 | 0,00 | 1.489,10 | 11.83 |
| Spatii verzi amenajate din care: Culoar de protectie alcatuit din vegetatie inalta | 0,00 din care: 0,00 | 0,00 din care: 0,00 | 2.971,61 din care: 191,10 | 23.60 din care: 6,43 |
| Loc de joaca pentru copii | 0,00 | 0,00 | 231,60 | 1.84 |
| Platforma deseuri | 0,00 | 0,00 | 47,35 | 0.38 |
| TOTAL TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. | 12.590,00 m² | 0.00 % | 12.590,00 m² | 100 % |

- INDICI URBANISTICI PROPUSI

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

| | <u>P.O.T. maxim</u> | <u>C.U.T. maxim</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis 2S+P+12E | | |
| LCI | 25.00% | 3.25 |
| Zona comert si servicii cu regim maxim de inaltime admis P+1E | | |
| ZC | 65.00% | 1.20 |

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul fortelor de interventie la constructiile ce se vor realiza in zona studiata prin prezentul P.U.Z., se va asigura din Bulevardul Dacia – Strada conform profilelor tip 1 si 2.



Accesul forțelor de intervenție în zona studiată prin P.U.Z. se asigură la minim 3 fațade pentru viitoarele construcții ce se vor amplasa pe terenurile cuprinse în zona studiată prin P.U.Z.

După aprobarea documentației de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecărei construcții, se va ține cont de clădirile deja existente în vecinătate, iar dacă se constată că imobilul propus, împreună cu clădirile vecine față de care nu respectă distanțele minime de siguranță prevăzute de Normativul P118/99 formează un compartiment de incendiu cu o suprafață mai mare decât suprafața maximă admisă prevăzută de aceeași reglementare tehnică, se vor lua măsuri corespunzătoare în vederea limitării propagării incendiului la vecinătăți.

În zona studiată prin P.U.Z. nu există hidranți conform ridicării topografice, însă după aprobarea documentației de urbanism de tip P.U.Z. se vor amplasa și hidranți pe strada din zona studiată (Bulevardul Dacia).

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- ALIMENTARE CU APA

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. cât și pe terenurile din zona studiată, se va face racordul la rețeaua de apă de pe bulevardul Dacia. Pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. cât și pe terenurile din zona studiată se va face racordul la rețeaua de canalizare de pe Bulevardul Dacia.

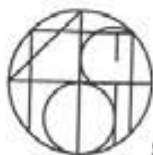
Pentru colectarea apelor meteorice se va face racordul la rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă pe Bulevardul Dacia.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.



- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. cat si pe terenurile din zona studiata se va face racordul la retea de alimentare cu energie electrica existenta de pe Bulevardul Dacia.

Reteaua de energie electrica va fi pozata subteran atunci cand se va face racordul pe terenurile din zona studiata prin P.U.Z.

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 - 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

Reteaua de telecomunicatii este pozata pe trama stradala existenta pe stalpii existenti situati pe Bulevardul Dacia, iar pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., racordul se va realiza subteran.

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

In zona studiata, incalzirea se va face in sistem centralizat cu propriile centrale termice sau pompe de caldura.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. se va face racordul la retea de alimentare cu gaze naturale din Bulevardul Dacia.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

**Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :**

În 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, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

| | |
|---|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 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 gunoaie | 80 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

| | |
|---|------|
| - la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc | 12 m |
| - la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc | 15 m |
| - față de marginea drumurilor carosabile | 8 m |

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea și evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora se va face după categoria deșeurilor conform legii în vigoare, de către serviciul de salubritate a Mun. Craiova.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice – vegetație aliniament, de folosință față de infrastructura tehnică sau aferentă construcțiilor. În zona studiată prin P.U.Z. nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer, sol.

Trebuie menționat că zona studiată prin P.U.Z., cât și terenurile ce au generat documentația P.U.Z. nu dispun de valori de patrimoniu.

În zona studiată prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

În subzona din prezenta documentație P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.

1) Construcții comerciale și servicii



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.

În zona studiată prin P.U.Z. cât și pe terenul ce a generat documentația P.U.Z., protecția apelor de suprafață sau subterane are ca obiect menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării efectelor negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Regimul deșeurilor se va conforma obligațiilor ce rezultă din prevederile Legii 265/2006. Deșeurile reutilizabile se vor recicla, în măsura posibilităților. Depozitarea se va face în interiorul unor spații special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi.

Deoarece în partea de Nord – Vest, terenul ce a generat P.U.Z.-ul cât și zona studiată prin P.U.Z. se învecinează cu o zonă industrială, pe lungimea de aproximativ 234,23 ml există un culoar de protecție alcătuit din vegetație înaltă cu o lățime de aproximativ 4,00 ml.

Datorită faptului că pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. se propune o zonă de locuințe colective, pe partea de Nord-Vest al terenului unde se învecinează cu zona industrială, se propune un culoar de protecție alcătuit din vegetație înaltă pe lungimea de 95,54 ml cu o lățime de 2,00 ml.

- După aprobarea P.U.Z.-ului, pe terenul studiat (cel care a generat doc. P.U.Z.) se vor putea realiza construcții cu destinația de locuințe colective în limita regimului maxim de înălțime, a procentului de ocupare maxim admis cf. P.U.Z. și în limita coeficientului de utilizare maxim admis conf. P.U.Z. Astfel, conform planșei de „Ilustrare urbanistică” după aprobarea P.U.Z.-ului se vor putea realiza minim 4 blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+12E alcătuite din aproximativ 270 de apartamente cu 2 camere, totalizând un număr de aproximativ 350 de locuri de parcare (conform R.L.U. 489/2021 privind Regulamentul Parcarilor al Municipiului Craiova), astfel pentru apartamentele mai mici de 60 mp se vor aloca 1,3 locuri de parcare iar pentru apartamentele mai mari de 60 mp se vor aloca 1,7 locuri de parcare.

Din totalul de 350 de locuri de parcare, se vor realiza 150 locuri de parcare la nivelul solului și 200 locuri de parcare la subsolul construcțiilor.

Pentru estimarea emisiilor de gaze în exploatare se consideră un autoturism cu un motor cu combustie internă cu capacitate cilindrică medie de 2000 mc, norma minimă euro IV cantitatea de emisii de CO₂ este de 140 gr/km.

Pentru un grad de ocupare de 100% avem 350 de vehicule care vor folosi zilnic incinta. Se estimează că pentru a accede în parcare și a mai folosi autoturismul în timpul zilei, un autoturism va parcurge aproximativ 500 de m pe zi în incinta și în vecinătatea imobilului. Rezultă emisii zilnice de CO₂ de 0,5km x 140gr*350(vehicule) = 24500 gr/zi CO₂ = 8942.50 kg CO₂ anual.

În total, activitatea de pe amplasament va produce aproximativ 8.94 tone de CO₂ / an. Această cantitate de emisii nu are un impact semnificativ asupra mediului.

Prin propunerea de amplasare a locurilor de parcare la nivelul subsolului se vor putea realiza spații verzi plantate pe suprafețe mai mari, cât și plantarea unui număr mai mare de arbori pe limita de proprietate pentru captarea emisiilor de CO₂ din zona generate de traficul autovehiculelor.



- Platformele ce contin locurile de parcare si caile auto de acces la nivelul solului vor fi betonate. Platformele pentru locurile de parcare vor fi prevazute cu rigole, conectate la separatoare de hidrocarburi.

Apa provenita (pluviala) de pe parcare exteriora va fi colectata printr-o retea exteriora (rigole) si trecuta in prealabil prin separatoare de hidrocarburi. Dupa trecerea apei prin separatoare de hidrocarburi se va deversa in reseaua de canalizare existenta pe Bulevardul Dacia. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.

Nivelul calitativ al factorilor de mediu rezultat din implementarea Planului Urbanistic propus:

Pentru zona studiata prin PUZ se propune rezolvarea aspectelor legate de echiparea corespunzatoare a teritoriului avand ca destinatie zonificare functionala propusa.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare teritoriala si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Funcțiunile propuse nu sunt nocive pentru mediul inconjurator. Dupa implementarea PUZ, la faza de autorizatie de construire se vor lua avize si se vor realiza studii de specialitate astfel incat sa nu fie afectat mediul inconjurator si sanatatea populatiei.
- Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va realiza in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a avizelor, a studiilor de specialitate etc;
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se va realiza in baza studiilor si avizelor de specialitate.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- impact care are loc in timpul implementarii viitoarelor proiecte in functie de zonificarea functionala propusa;
- impact care are loc in timpul exploatarii proiectelor implementate.

Prima faza este limitata la perioada de executie si va exercita impact negativ asupra aerului in special prin emisii de pulberi cu continut variat si prin emisii de zgomot. Efectele au caracter temporar si actioneaza in special asupra personalului muncitor datorita expunerii mai indelungate.

Pentru perioada de exploatare efectele principale pe termen mediu si lung vor fi estimate si incadrate in limitele impuse conform normativelor in vigoare, pentru fiecare factor de mediu.

Neimplementarea Planului Urbanistic propus va conduce la o stagnare a dezvoltarii zonei studiate, relevand o serie de efecte negative:

- Nu se poate realiza extinderea zonei de locuire din zona conform cerintelor de piata actuale;
- Nu se iau masuri care sa contribuie la dezvoltarea durabila a zonei;

Neimplementarea P.U.Z.-ului va mentine zona analizata in acelasi stadiu de amenajare ca si acum, precum si fara zona de locuinte colective dar si fara dezvoltarea comerțului si serviciilor.

In contextul actual zona nu este un habitat pentru flora sau fauna protejata, pe amplasament neexistand vegetatie protejata.

In perioada de implementare a proiectului dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Impactul potential al realizarii lucrarilor de constructii dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. este reprezentat in principal de perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor.



Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construcție

Activitățile de construcție aferente implementării funcțiunii propuse P.U.Z. care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- Construcția imobilelor cu funcțiunea de zonă de locuințe colective și a parcarilor pentru autovehicule.
- Construcția imobilelor cu funcțiunea de comerț și servicii și a parcarilor pentru autovehicule.
- Conexiunea cu rețeaua de cai de comunicații existente.
- Depozitarea și transportul materialelor de construcție, inclusiv pământ, deșeuri.
- Generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construcție, a transportului materialelor de construcție și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zona studiată, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecințe fiecare proprietar privat va întocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire și combatere a poluarilor accidentale.

- Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru- se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construcție aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor P.U.Z.

- Marimea și complexitatea impactului

Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construcție.

- Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcție pe amplasament.

- Protecția calității apelor

1. Surse potențiale de poluare a apelor:

a) În perioada executării lucrărilor de construcție:

- Manipularea deficitară și punerea în opera a materialelor de construcție (beton, bitum, agregate etc)
- Pierderi accidentale de combustibili și uleiuri de la utilaje;

b) În perioada de funcționare:

- Deversări accidentale, necontrolate, de poluanți în apă- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.
- Colectarea necorespunzătoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente căii de acces și a parcarilor supraterane.
- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la creșterea acidității atmosferei cu efecte directe și/ sau indirecte asupra calității apei.
- Gestionarea deficitară a deșeurilor, fără platforme special amenajate, dotate cu sifon de pardoseală și separator de hidrocarburi;

2. Masuri:

a) În perioada executării lucrărilor de construcție:

La faza de autorizare de construire, în cadrul organizării de șantier, se vor adopta măsuri specifice pentru prevenirea impactului potențial asupra calității apelor de suprafață și subterane:

- Depozitarea temporară a materialelor utilizate în construcție în incinta amplasamentului, în spațiile special amenajate în cadrul organizării de șantier.

- Manipularea și punerea în opera a materialelor de construcție (beton, bitum, agregate etc) se face cu



utilaje specifice cu respectarea tehnologiei de executie. In mare parte materialele de constructii sunt aprovizionate ritmic, la momentul punerii in opera. In situatia crearii de decalaje ale fazelor de construire se pot crea stocuri pe amplasament de scurta durata prin depozitarea pe o platforma balastata;

- 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.
- Pentru evitarea pierderilor accidentale de produse petroliere provenite de la utilajele si mijloacele auto, care deservesc lucrarile de construire, se are in vedere asigurarea verificarii tehnice a acestora conform prevederilor legale; stationarea utilajelor si a mijloacelor auto se va face numai in incinta amplasamentului proiectului, pe suprafata impermeabilizata;
- Se va proceda la imprejmuirea organizarii de santier.
- Se vor utiliza de catre muncitori toaletele ecologice vidanjabile periodic de catre societati specializate.
- Nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului.
- Se interzice spalarea mijloacelor de transport, utilajelor si echipamentelor utilizate in incinta santierului.
- Nu se vor evacua ape uzate necurate in apele de suprafata sau subterane, nu se vor manipula sau depozita deseuri, reziduri sau substante chimice, fara asigurarea conditiilor de evitare a poluarii directe sau indirecte a apelor de suprafata sau subterane.
- Tehnologia de executie a lucrarilor de realizare a proiectului si lucrarile adiacente acestuia nu va influenta calitatea apelor de suprafata si subterane.
- Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
- Aplicarea, in caz de necesitate a tuturor 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 suprafata si subterane.

Impactul indirect susceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de constructii numai in cazul producerii unor poluari accidentale.

b) In etapa de functionare:

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (bai, bucatarii, zone de lucru, spatii comerciale, birouri, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizare existenta / propusa sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de canalizare.

Apele uzate provenite de la activitatile de bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare existenta / propusa sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatii pentru autovehicule si parcarii supraterane vor fi dirijate catre un separator de hidrocarburi si apoi evacuate catre reseaua de ape pluviale, sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de ape pluviale. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.

Apele pluviale colectate de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi si burlane si vor fi directionate catre incinta terenului sau catre canalizare / bazinul etans vidanjabil.

Platformele de gunoi unde se depoziteaza deseuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevazute cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi.

Se vor lua masuri de prevenire a accidentelor ce pot provoca poluarea apei de suprafata pe toata durata investitiei.

Conditii 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 functionării instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametrii proiectați.

- 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 Bulevardul Dacia.
- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona.

1) In perioada de construire:

a) 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 lucrărilor diferențiază net emisiile specifice acestor lucrări de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifică activității utilajelor se apreciază după consumul de carburanti (substanțe poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activități (substanțe poluante-particule materiale în suspensie și 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 în atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmatoii 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.

- **Execuția lucrărilor de construcții**

- Surse de poluare nedirijate- difuze
- Lucrările de pregătire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executării lucrărilor de construcții.
- Executarea lucrărilor de construcții aferente obiectivelor de investiție, decaparea și depozitarea pământului, execuția sistemului rutier în incintă în afara acestuia, a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, vehicularea materialelor în momentul punerii în opera, etc.
- Manevrarea deșeurilor rezultate din construcții.

b) Măsuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de construire:

- 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 în afara arealului de lucru. Utilajele care vor transporta molozul vor fi acoperite cu prelată.
 - Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule.
 - Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a împiedica antrenarea lor de către vânt, și, implicit, poluarea aerului din zonă.
 - Realizarea lucrărilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri 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.
 - Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer, prin acoperire cu prelată și stropirea zilnică a acestuia.
 - Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.
 - Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.
- Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

2) În etapa de funcționare:

a) Surse de poluare a aerului în perioada de funcționare:

- *Surse mobile:*
- Circulația autovehiculelor în zonă.
- Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor pe terenuri private.
- Traficul rutier stradal – trama stradală.
- *Surse fixe:*
- Arderea combustibilului- gazul metan folosit la încălzirea spațiilor prin centrale termice;

b) Măsuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de

**functionare:**

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor.
- Reducerea vitezei de circulație a vehiculelor în incinta parcarilor pe terenuri private .
- În cazul în care în perioada de funcționare vor exista surse care să disperseze poluanți în atmosferă, construcțiile vor fi dotate cu instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
- În ceea ce privește sistemele de ventilație, se recomandă dotarea obiectivului cu aparate de aer condiționat de ultimă generație ce utilizează ca agent de răcire freonul ecologic.

- Protecția calității solului, subsolului și a apelor subterane

Implementarea funcțiilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului și apelor subterane în condițiile respectării tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv a adoptării măsurilor tehnice și operaționale stabilite pentru exploatarea funcțiilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

1) În perioada executării lucrărilor de construcții:**a) Surse potențiale de poluare a solului**

- Executarea lucrărilor de excavare în vederea executiei lucrărilor de construcții pe amplasament.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporară a solului cu deșeuri din construcții și cu materiale de construcții.
- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

b) Măsuri prevăzute pentru prevenirea/reducerea poluării solului, subsolului și a apelor subterane:

- Se va prevedea, pentru perioada aferentă executării lucrărilor de construcții, în cadrul organizării de șantier și în frontul de lucru, luarea de măsuri operaționale pentru prevenirea/ reducerea impactului potențial asupra calității solului, subsolului și a apelor subterane.
- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanți a utilajelor și schimbarea uleiului la utilaje se va realiza în stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente în zona. Nu se vor realiza depozite de carburanți și lubrifianți pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament în interiorul perimetrului de lucru, în zonele special amenajate în cadrul șantierului, pe platforme balastate și impermeabilizate.
- Materialele de construcții vor fi depozitate pe platforme balastate și impermeabilizate.
- Apele menajere de la toaletele ecologice vor fi vidanjate periodic pe durata executiei construcțiilor de către o firmă autorizată în acest domeniu de activitate.
- În cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservește la realizarea construcției propuse se vor folosi materiale absorbante.
- După finalizarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor inițială prin replantarea și reconstruirea solului afectat.

În condițiile în care se vor respecta tehnologiile de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv se vor lua măsuri eficiente de prevenire a poluarilor accidentale în funcționarea activităților ce se vor desfășura pe amplasament, impactul asupra calității solului, subsolului și apelor subterane va fi redus și se va manifesta local, pe durata realizării lucrărilor de construcții.



- **2) In perioada de functionare**

Surse potentiale de poluare a solului

- Traficul auto intern; 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 activitățile desfășurate pe amplasament.
- Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea în sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți și lubrifianți).

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 imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă – se vor gestiona ca deșeuri periculoase.
- Protecția solului și a subsolului se va realiza prin realizarea de platforme betonate pentru evitarea dispersării în sol a substanelor poluante. Se vor betona parțial unele suprafețe ale incintei și se vor amenaja căile auto de acces. Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată și împrejmuată.
- Apele provenite de pe suprafața platformei parcarilor vor fi captate de către o rețea de rigole și vor fi evacuate la canalizare sau în bazine etanșe vidanjabile după ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de către o firmă de profil – specializată.
- Apele provenite de pe platforma de gunoi vor fi preluate de sifonul de pardoseală și conduse prin rețeaua interioară către canalizare sau către bazinul etanș vidanjabil. Platformele de gunoi unde se depozitează deșeuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevăzute cu sifon de pardoseală și separator de hidrocarburi.

În condițiile în care respectarea măsurilor de prevenire/ reducere a poluarii prezentate, impactul asupra calității solului, subsolului și apelor subterane în perioada de funcționare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z. în zona studiată, va fi nesemnificativ.

- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Se propun adoptarea unor măsuri de reducere a nivelului de zgomot în interiorul zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare prin:

- Izolarea fațadelor și a acoperișurilor viitoarelor clădiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea în vedere prevederile Standardului ISO 12354 „Transmiterea zgomotului prin fațadele clădirilor”.
- Instalarea de ferestre cu sticlă izolată fonic.
- Limitarea vitezei de circulație a autovehiculelor în interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

- **1) In perioada executarii lucrarilor de constructii**

a) Surse generatoare de zgomot:

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; 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 poluării fonice, toate utilajele generatoare de zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Fata de împrejurimi, impactul zgomotului și al vibrațiilor va fi moderat advers și nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinătățile directe din zona.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate în considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat și zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populația este expusă de multe ori timp îndelungat.
- 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 denivelări).

Efectele surselor de zgomot și vibrații se suprapun peste zgomotul existent în zona generat în principal de traficul rutier- trama stradala.

Perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje și de traficul greu, activitățile 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 operationale 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 activitățile de construcții.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deșeurilor din construcții cu autovehicule prevăzute cu prelată, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea în incinta șantierului a unor bariere eficiente pentru reținerea prafului, temporizarea activităților generatoare de praf în funcție de condițiile meteorologice, etc.
- Deșeurile din construcții pot constitui o sursă potențială de poluare a solului, aerului și a vecinătăților (ex. deșeuri antrenate de vânt). Gestionarea deșeurilor în cadrul organizării de șantier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.
- Traficul greu - Lucrările de construcții implică un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru construcții, 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.

b) 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.
- Disconfortul semnificativ al populației rezidente din vecinătatea amplasamentului zonei studiate prin P.U.Z.

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.

- **2) În perioada de funcționare**

a) Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trama stradală.
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor construi.

b) Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului:

- 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 da posibilitatea 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, temperatura medie 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 sursă ce contribuie la schimbarea climatică este producerea emisiilor de gaze cu efect de seră, de la vehicule, construcțiile existente și viitoare din zona studiată prin PUZ, din sectorul rezidențial;
- 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.

Măsuri de adaptare ale transporturilor:

- Revizuirea reglementărilor privind infrastructura, cum ar fi: drenarea apelor pluviale, terasamente, și 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;

Măsuri 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;

3.9. 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.

o Terenuri proprietate privata a primăriei

Nu există terenuri proprietate privata 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

Modernizarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată prin P.U.Z. nu necesită transferul unei suprafețe terenuri din proprietate privata în domeniul proprietății publice.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati 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 utilitatilor existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico-edilitare pe domeniul public și realizarea tramei stradale propuse prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemănător dezvoltărilor în zona.

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus de valoare întregii zone.

Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin amenajarea unui ansamblu de



locuinte colective si functiuni complementare. De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic, functional si social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și 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 autorizatiilor 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 interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesați 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

- Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E
- Amplasament: Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj, Nr. Cad. 257018
- Beneficiar: S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin
- Sediul: Bd-ul Decebal, Nr. 64, Bl. 24, Sc.1, Ap.1, Mun. Craiova, Jud. Dolj
-
- Proiectant general: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- Faza: P.U.Z.
- Nr. Proiect: 19/2024
- Data elaborării: 2025

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.

Proiectul se intocmeste in vederea stabilirii oportunitatii investitiei pentru construirea unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+12E in Mun. Craiova, Jud. Dolj, Bulevardul Dacia, pe un teren ce a generat documentatia P.U.Z., cu o suprafata de 12.590,00 m², teren cu Nr. Cad. 257018, teren ce este proprietatea S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentat prin SAFI RAMI.

Asa cum este prevazut in P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 456/2021, in actul de proprietate – autentificat cu Nr. 2141/30.08.2024, cat si in extrasul de carte funciara cu Nr. 257018, terenul se afla in intravilanul Municipiului Craiova.

Terenul analizat este localizat in Judetul Dolj, Mun. Craiova, in partea de Nord-Vest a localitatii, cu acces din Bulevardul Dacia.

Amplasamentul in suprafata totala de 12.590,00,00 m² (Nr. Cad. 257018) reprezinta proprietatea societatii S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI.

2. PROPUNERE DOCUMENTATIE

Astfel, prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Schimbarea zonificarii functionale din zona servicii si comert in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E;
- Reglementarea urbanistica a terenului, cu indici urbanistici – P.O.T._{PROBUS} = 25.00%, C.U.T._{PROBUS} = 3.25 pentru zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+12E, cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de 2S+P+12E – Rh max. 40.00 m;
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;



- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.);
- Asigurarea echipării edilitare a zonei;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de construire pentru intervențiile din zonă;

3. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar/investitor.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/propietar/investitor.

4. DEFALCAREA COSTURILOR

| CATEGORII DE COSTURI | | Responsabil |
|---|--|--|
| 1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice | | |
| 1.1 | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: <ul style="list-style-type: none">- Intocmire Plan Urbanistic Zonal- Studii de teren (topografic, geotehnic)- Documentație tehnică pentru obținerea avizelor- Verificări de proiect | Suportate de către investitori privați |
| 1.2 | Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică: <ul style="list-style-type: none">- Cheltuieli pentru consultanță- Cheltuieli pentru asistență tehnică | Suportate de către investitori privați |
| 1.3 | Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor | Suportate de către investitori privați |
| 1.4 | Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare | Suportate de către investitori privați |
| 2. Cheltuieli pentru realizarea investiției | | Proprietar |
| 2.1 | Cheltuieli pentru construire: <ul style="list-style-type: none">- Construirea unor construcții pentru care se dorește investiția;- Amenajarea terenului;- Amenajarea acceselor, a circulațiilor carosabile și pietonale în incintă, amenajarea locurilor de parcare;- Amenajarea spațiilor verzi/plantate în incintă.- Estetizarea conductei de termoficare cu acordul Primăriei Mun. Craiova și companiei S.C. Termo Urban Craiova S.R.L. | Suportate de către investitori privați |
| 2.2 | Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: <ul style="list-style-type: none">- Cheltuieli pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale, canalizare și colectarea apelor pluviale în baza unor proiecte de specialitate. | Suportate de către investitori privați |
| 2.3 | Cheltuieli pentru investiția de bază: <ul style="list-style-type: none">- Construcții și instalații - Dotari | Suportate de către investitori privați |
| 2.4 | Cheltuieli pentru organizarea circulațiilor: <ul style="list-style-type: none">- Realizarea circulațiilor carosabile și pietonale în incintă, cât și realizarea accesului pe teren din Bulevardul Dacia; | Suportate de către investitori privați |
| 2.4 | Alte cheltuieli: | Suportate de către |



| | |
|---|---------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- Organizare de santier, comisioane, taxe- Cheltuieli diverse si neprevazute | investitori privati |
|---|---------------------|

5. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Etapele implementarii investitiei propuse sunt urmatoarele:

- Elaborarea documentatiei de urbanism P.U.Z.;
- Aprobare documentatiei de urbanism P.U.Z.;
- Obtinere autorizatie de construire;
- Racordarea la utilitati si amenajarea circulatiilor carosabile si pietonale propuse prin P.U.Z.;
- Construirea constructiilor pentru care s-a realizat prezenta documentatie de urbanism;
- Amenajarea incintei;
- Estetizarea conductei de termoficare cu acordul Primariei Mun. Craiova si companiei S.C. Termo Urban Craiova S.R.L..

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA
INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A
CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANASAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E

Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Nr. Cad. 257018

BENEFICIAR:
SEDIUL:

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin S

PROIECTANT GENERAL:
Nr. Proiect :
Faza :

S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
19/2024
P.U.Z.

BORDEROU

| | | |
|------|--|----|
| I. | DISPOZITII GENERALE: | 3 |
| 1. | Rolul R.L.U. | 3 |
| 2. | Baza legala a elaborarii | 3 |
| 3. | Domeniul de aplicare | 5 |
| II. | REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR: | 5 |
| 1. | Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit... | 5 |
| 2. | Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public | 5 |
| 3. | Reguli de amplasare și 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții | 9 |
| 7. | Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri | 9 |
| III. | ZONIFICARE FUNCTIONALA | 10 |
| | DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT | 10 |
| IV. | PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: | 11 |
| | Zona locuinte colective | 11 |
| | Zona comert si servicii | 15 |



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME 2S+P+12E**
- Adresa: Bulevardul Dacia, Nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj, Nr. Cad. 257018
- Beneficiar: **S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin**
- Sediul: Bd-ul Decebal, Nr. 64, Bl. 24, Sc.1, Ap.1, Mun. Craiova, Jud. I
- Proiectant general: **S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
- Faza: P.U.Z., R.L.U.
- Nr. Proiect: 19/2024
- Data elaborării: 2025

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 în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (daca îndeplinesc 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 în continuare la *punctul 1.1.4*, precum si în continutul regulamentului.
- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferite 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, înaltimea 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, caracteristici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.
- Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.
- Toate documentatiile de urbanism se realizeaza în format digital si format analogic, la scara adecvata. În functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat în coordonate în sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.

2. Baza legala a elaborarii

Metodologia folosita este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.



Proiectul are la bază:

- 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 (PATN):
 - Secțiunea I - Cai de comunicație: Legea nr. 363/2006
 - Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Secțiunea IV- Reteaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - 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 și urbanismului.



3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei in scopul reconversiei functionale, a reglementarii regimului de construire in unitatea teritoriala studiata (a terenului ce a generat documentatia P.U.Z.), precum si a retragerilor limitelor de constructibilitate avand in vedere oportunitatea investitiei, pe amplasamentul situat in intravilanul mun. Craiova, de Nord-Vest a municipiului, cu acces din Bulevardul Dacia, artera importanta a municipiului Craiova de legatura in partea de Sud-Est a zonei studiate prin P.U.Z.

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 funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal, în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zonele construite protejate

In zona studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Activitatea de construire în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:

- pe terenuri neocupate cu construcții.
- prin reglementarea zonificării funcționale.

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile P.U.Z. și se referă la reconversia funcțională a unei suprafețe totale de 12.590,00 m², reglementarea urbanistică, a indicilor urbanistici și a regimului de înălțime, autorizarea lucrărilor de construcții, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin P.U.Z.
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor 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 față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în 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 Hotărâre 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 (OMS nr. 562/2023 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS 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.

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul în zona studiată se va face din Bulevardul Dacia.

Pentru zona studiată, limita de constructibilitate și de împrejmuire, măsurate din axul străzii, vor fi următoarele pentru:

- **Bulevardul Dacia**, conf. **profil 1**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 21,50 m pe latura de Nord-Vest și la 12,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii.
- **Bulevardul Dacia**, conf. **Profil 2**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 21,15 m pe latura de Nord-Vest și la 11,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;

| | P.O.T. maxim | C.U.T. maxim |
|---|--------------|--------------|
| Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E | | |
| LCi | 25.00% | 3.25 |
| Zona comerț și servicii cu regim maxim de înălțime admis P+1E | | |
| ZC | 65.00 % | 1.20 |

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Accesul în zona studiată se va face din Bulevardul Dacia.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a II-a – strada de legătură cu 2 benzi de circulație pe sens conform profil tip 1 pentru Bulevardul Dacia, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 21,50 m pe latura de Nord-Vest și la 12,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;
- strada de categoria a II-a – strada de legătură cu 2 benzi de circulație pe sens conform profil tip 2 pentru Bulevardul Dacia, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura



de Nord-Vest și de min. 15.00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 21,15 m pe latura de Nord-Vest și la 11.50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;

Alcatuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum și cu STAS 10144/.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, cautându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua strădală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul zonei de locuințe colective și a zonei de comerț și servicii, se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

5. Reguli cu privire la echipare edilitară

- ALIMENTARE CU APĂ

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. cât și pe terenurile din zona studiată, se va face racordul la rețeaua de apă de pe bulevardul Dacia. Pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

-STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. cât și pe terenurile din zona studiată se va face racordul la rețeaua de canalizare de pe Bulevardul Dacia.

Pentru colectarea apelor meteorice se va face racordul la rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă pe Bulevardul Dacia.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

-STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

Până la realizarea rețelei de canalizare de către Primăria Comunei Vanatorii Mici pe noua trasa strădală



propusa, autorizatia constructiilor se va face cu bazin etans vidanjabil pentru evacuarea apelor menajere.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. cat si pe terenurile din zona studiata se va face racordul la retea de alimentare cu energie electrica existenta de pe Bulevardul Dacia.

Reteaua de energie electrica va fi pozata subteran pe noua trama stradala propusa.

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 ANRE nr. 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.

- TELECOMUNICAȚII

Reteaua de telecomunicatii este pozata pe trama stradala existenta pe stalpii existenti situati pe Bulevardul Dacia, iar pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., racordul se va realiza subteran.

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, saptura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

În zona studiata, incalzirea se va face in sistem centralizat cu propriile centrale termice sau pompe de caldura.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. se va face racordul la retea de alimentare cu gaze naturale din Bulevardul Dacia.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :



În 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, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

| | |
|---|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 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 gunoaie | 80 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

| | |
|---|------|
| - la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc | 12 m |
| - la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc | 15 m |
| - față de marginea drumurilor carosabile | 8 m |

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea și evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora se va face după categoria deșeurilor conform legii în vigoare, de către serviciul de salubritate a Mun. Craiova.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenul care a generat documentația P.U.Z. în suprafața de 12.590,00 m² are forma neregulată.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcatuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
 - În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 m ;
 - Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn cu înălțimea maximă de 2,0 m.
 - Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
 - marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate



face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

Spatiile libere și spațiile plantate:

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezentul P.U.Z. are 2 unitati teritoriale ce sunt formate din:

- **LCi** - Zona de locuinte colective cu regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E – Rh max. = 40,00 m.
- **ZC** - Zona comerț și servicii cu regim maxim de înălțime admis P+1E – Rh max. = 15,00 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, spații verzi și împrejurimi, în completarea art. 33÷36 din RGU
 - art. 28 - Măsuri de protecție antiseismică

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 față de limitele laterale și posterioare.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul



regulament;

- descoperirea în urma săpăturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
- modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:
- modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioare de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru parti ale unei U.T.R. a reglementarilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Zona locuinte colective

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona locuinte colective cu un regim maxim de înălțime admis 2S+P+12E – Rh. max. = 40,00 m, este reprezentată de subzona **LCi**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Dotări comerciale pentru alimentație publică de proximitate fără consum produse în incintă la nivelul parterului;

- Birouri și servicii – la nivelul parterului;
- Comerț și servicii de proximitate;
- Centre medicale, clinici stomatologice, centru de recuperare;
- Grădinițe, creșe sau centre after-school;
- Sucursale bancare;
- Dotări de sănătate – cabinet medical uman diverse specialități, farmacie umană la nivelul parterului;
- Dotări de îngrijire și înfrumusețare corporală, coafor, etc. la nivelul parterului;
- Birouri profesii liberale – avocatură, notariat, arhitectură, etc.
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Spații verzi, locuri de joacă, săli de fitness.
- Alte dotări aferente locuirii.

Aceste funcțiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibrații, noxe și să nu distoneze cu specificul zonei.

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.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu exista interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Unitati poluante producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice, constructii industriale ce pot afecta sanatatea populatiei.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

În cadrul zonei, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, 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.;

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a II-a - strada de legatură cu 2 benzi de circulație pe sens conform profil tip 1 pentru Bulevardul Dacia, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 21,50 m pe latura de Nord-Vest și la 12,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;
- strada de categoria a II-a - strada de legatură cu 2 benzi de circulație pe sens conform profil tip 2 pentru Bulevardul Dacia, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 21,15 m pe latura de Nord-Vest și la 11,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Zona se afla în proximitatea caili ferate la o distanță de min. 24,96 ml.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejuririlor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Bulevardul Dacia - conf. profil 1 - la min. 21,50 m pe latura de Nord-Vest și la 12,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;
- Bulevardul Dacia - conf. profil 2 - la min. 21,15 m pe latura de Nord-Vest și la 11,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:



- Bulevardul Dacia - conf. profil 1 – la min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest si de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est din axul strazii ;
- Bulevardul Dacia – conf. profil 2 – la min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest si de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est;

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00m. Distanța poate fi redusă numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

În afara edificabilului propus privind retragerile laterale și posterioare, se vor putea amplasa anexe gospodărești, piscine, foisoare sau alte construcții anexe cu înălțimea maximă de 3,00m față de cota superioară a terenului sistematizat și cu respectarea Codului Civil privind servitutea de vedere și picătura la streșină.

Amplasarea viitoarelor construcții va asigura însorirea pe o durată de minim 1h1/2 zilnic, la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit a construcțiilor învecinate, respectând Ordinul M.S. Nr. 119/2014. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul M.S. Nr. 119/2014 cu completările ulterioare, privind distanța între clădiri, însorire, suprafețe încăperi, zonele de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări igienico – sanitare.

Art. 16. Accese carosabile

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.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

Art. 17. Accese pietonale

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

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

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.

Se propune estetizarea conductei de termoficare prezenta de-a lungul Bulevardului Dacia.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Nu este cazul.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este de **2S+P+12E – Rh max. = 40,00 m.**

In aceasta inaltime nu intra spatiul tehnic/casa scarii peste ultimul etaj (peste etajul 12).

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- constructiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane etc.
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor;
-

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

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.

LCi = 25.00%

Coefficientul 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;

LCi = 3.25

Art. 25. Parcaje

- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina NP 24/2022 si Regulamentului Local al Mun. Craiova H.C.L. Nr. 489/2021.

Art. 26. Spații verzi

- Se vor asigura min. 2 m²/ cap de locuitor de spatii verzi;



- spațiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fatada.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.
- Se vor

Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.

- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 m ;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn cu înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

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

Zona comerț și servicii

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona comerț și servicii cu un regim maxim de înălțime admis $P+1E - R_h \max = 15,00$ m, este reprezentată de subzona **ZC**.

Semnala publicitare propuse în incintă pot ajunge la o înălțime de 30,00 m.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de comerț și servicii.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- comerț, servicii, birouri, anexe tehnice ;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Aceste funcțiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibrații, noxe și să nu distoneze cu specificul zonei.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- comerț și servicii – Retail Park Craiova și anexe tehnice, semnale publicitare, zone de parcare, alei carosabile și pietonale, spații verzi, amenajare accese.

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.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

- obiective industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- unități zootehnice;
- stații de epurare a apelor uzate și a depozite de deseuri solide;
- nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

În cadrul zonei, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, 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.;

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a II-a - strada de legătură cu 2 benzi de circulație pe sens conform profil tip 1 pentru Bulevardul Dacia, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 21,50 m pe latura de Nord-Vest și la 12,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;
- strada de categoria a II-a - strada de legătură cu 2 benzi de circulație pe sens conform profil tip 2 pentru Bulevardul Dacia, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 21,15 m pe latura de Nord-Vest și la 11,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejuririlor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Bulevardul Dacia - conf. profil 1 - la min. 21,50 m pe latura de Nord-Vest și la 12,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;
- Bulevardul Dacia - conf. profil 2 - la min. 21,15 m pe latura de Nord-Vest și la 11,50 m pe latura de Sud-Est din axul străzii;



b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Bulevardul Dacia - conf. profil 1 – la min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est din axul străzii ;

- Bulevardul Dacia – conf. profil 2 – la min. 25,00 m pe latura de Nord-Vest și de min. 15,00 m pe latura de Sud-Est;

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m. Distanța poate fi redusă numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

Amplasarea viitoarelor construcții va asigura însorirea pe o durată de minim 1h1/2 zilnic, la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit a construcțiilor învecinate, respectând Ordinul M.S. Nr. 119/2014.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul M.S. Nr. 119/2014 cu completările ulterioare, privind distanța între clădiri, însorire, suprafețe încăperi, zonele de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări igienico – sanitare.

Art. 16. Accese carosabile

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

Art. 17. Accese pietonale

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 dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

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.

Se propune estetizarea conductei de termoficare prezenta de-a lungul Bulevardului Dacia.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

Nu este cazul.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este de $P+1E - Rh \max = 15,00 \text{ m}$. Semnalele publicitare propuse în incinta pot ajunge la o înălțime de 30,00 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

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 funcționii 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

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.

ZC= 65.00 %

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;

ZC = 1.20

Art. 25. Parcaje

- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina NP 24/2022 si Regulamentului Local al Mun. Craiova H.C.L. Nr. 489/2021.

Art. 26. Spații verzi

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.

Art. 27. Împrejmuiri

- împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejare si delimitare spre cele private.
- împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente, realizate din gard viu, de înaltime mica;
- de regula, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcela; exceptiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înaltime mica care să nu stânjenească vederea (0,60 m.- 0,80 m.).
- pentru clădirile și amenajările publice, împrejmuirile vor fi decorative cu o înaltime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

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

MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul forțelor de intervenție la construcțiile ce se vor realiza în zona studiată prin prezentul P.U.Z., se va asigura din Bulevardul Dacia – Strada conform profilelor tip 1 și 2.

Accesul forțelor de intervenție în zona studiată prin P.U.Z. se asigura la minim 3 fațade pentru viitoarele construcții ce se vor amplasa pe terenurile cuprinse în zona studiată prin P.U.Z.

După aprobarea documentației de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecărei construcții, se va ține cont de clădirile deja existente în vecinătate, iar dacă se constată că imobilul propus, împreună cu clădirile vecine față de care nu respectă distanțele minime de siguranță prevăzute de Normativul P118/99 formează un compartiment de incendiu cu o suprafață mai mare decât suprafața maximă admisă prevăzută de aceeași reglementare tehnică, se vor lua măsuri corespunzătoare în vederea limitării propagării incendiului la vecinătăți.

În zona studiată prin P.U.Z. nu există hidranți conform ridicării topografice, însă după aprobarea documentației de urbanism de tip P.U.Z. se vor amplasa și hidranți pe strada din zona studiată (Bulevardul Dacia).

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



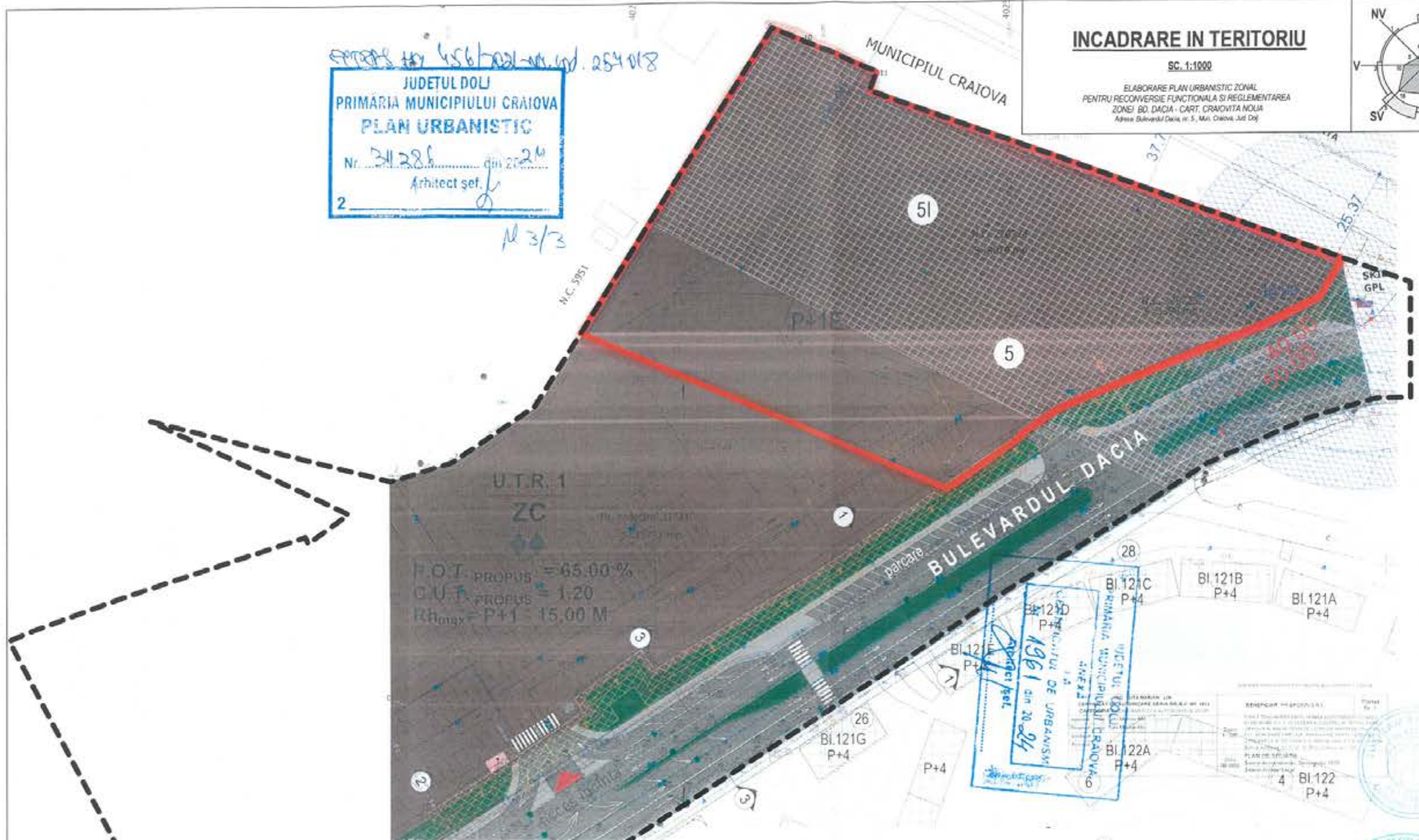
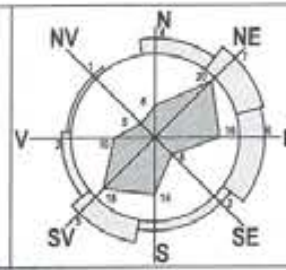
PROIECT NR. 456/2021-MS-UD. 254/018

JUDETUL DOJ
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 31286 din 2024
 Arhitect șef. [Signature]
 2

INCADRARE IN TERITORIU

SC. 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
 ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA
 Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj



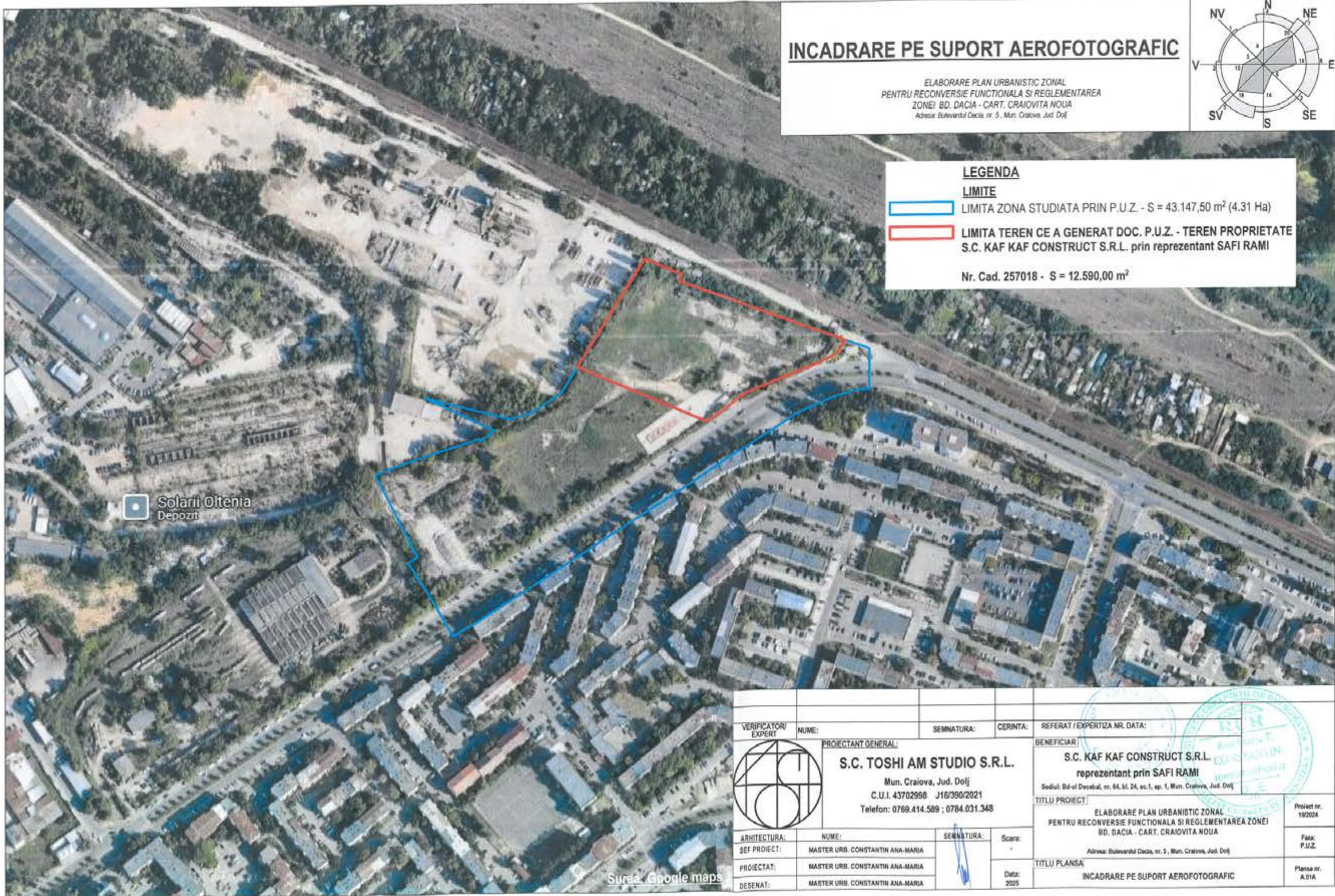
UTR. 1
 ZC
 F.O.T. PROPUS = 65.00 %
 C.U.T. PROPUS = 1:20
 R_{max} = P+1 - 15.00 M

PROIECT DE URBANISM
 1961 din 20.04
 [Signature]

LEGENDA

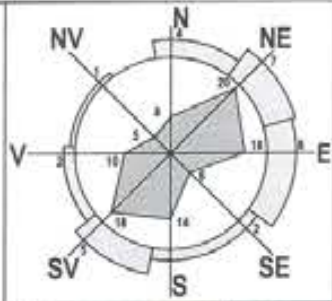
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI
- Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²

| | | | | |
|--|---|-------------|----------|---|
| VERIFICATOR/ EXPERT | NUME: | SEMNATURA: | CERINTA: | REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: |
| | PROIECTANT GENERAL: | | | BENEFICIAR: |
| | S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348 | | | S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin SAFI RAMI Sediu: Bd-ul Decebal, nr. 54, bl. 24, sc.1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| TITLU PROIECT | | | | Proiect nr. 192024 |
| ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj | | | | Faza: P.U.Z. |
| TITLU PLANSA | | | | Planşa nr. A.01 |
| INCADRARE IN TERITORIU | | | | |
| ARHITECTURA: | NUME: | SEMNATURA: | Scara: | |
| SEF PROIECT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | [Signature] | 1:1000 | |
| PROIECTAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | Data: | |
| DESEMAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | 2025 | |



INCADRARE PE SUPTOR AEROFOTOGRAFIC

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
 ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA
 Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI
- Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²

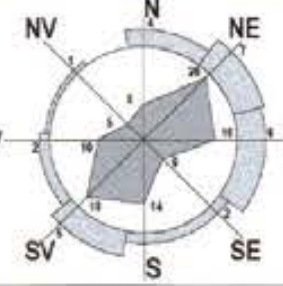
Solarii Ottenia
Depozit

Sursa: Google maps

| | | | | |
|---|---|---|----------|--|
| VERIFICATOR/ EXPERT | NUME: | SEMNAURA: | CERINTA: | REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: |
|  | PROIECTANT GENERAL: | | | BENEFICIAR |
| | S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348 | | | S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin SAFI RAMI Sediul: Bd-ul Decebal, nr. 64, bl. 24, sc.1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| ARHITECTURA: | NUME: | SEMNAURA: | Scara: | TITLU PROIECT |
| SEF PROIECT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA |  | - | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| PROIECTAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | | TITLU PLANSA |
| DESENAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | | | INCADRARE PE SUPTOR AEROFOTOGRAFIC |
| | | | | Proiect nr. 19/2024 Faza: P.U.Z. Planşa nr. A.01A |

SITUATIE EXISTENTA
CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 456/2021
sc. 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
 ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA
 Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI

Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²

ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE EXISTENTA

- U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E

ZC → P.O.T. EXISTENT CONF. H.C.L. NR. 456/2021 = 65,00 %
 C.U.T. EXISTENT CONF. H.C.L. NR. 456/2021 = 1,20
 R_{lim} EXISTENT CONF. H.C.L. NR. 456/2021 = P+1 - 15,00 M

- TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TERMOFICARE
- SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR

CIRCULATII

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE

FOND CONSTRUIT

- CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VECHINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.

RETELE EDILITARE

- CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE

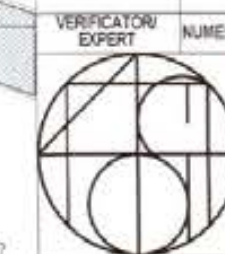
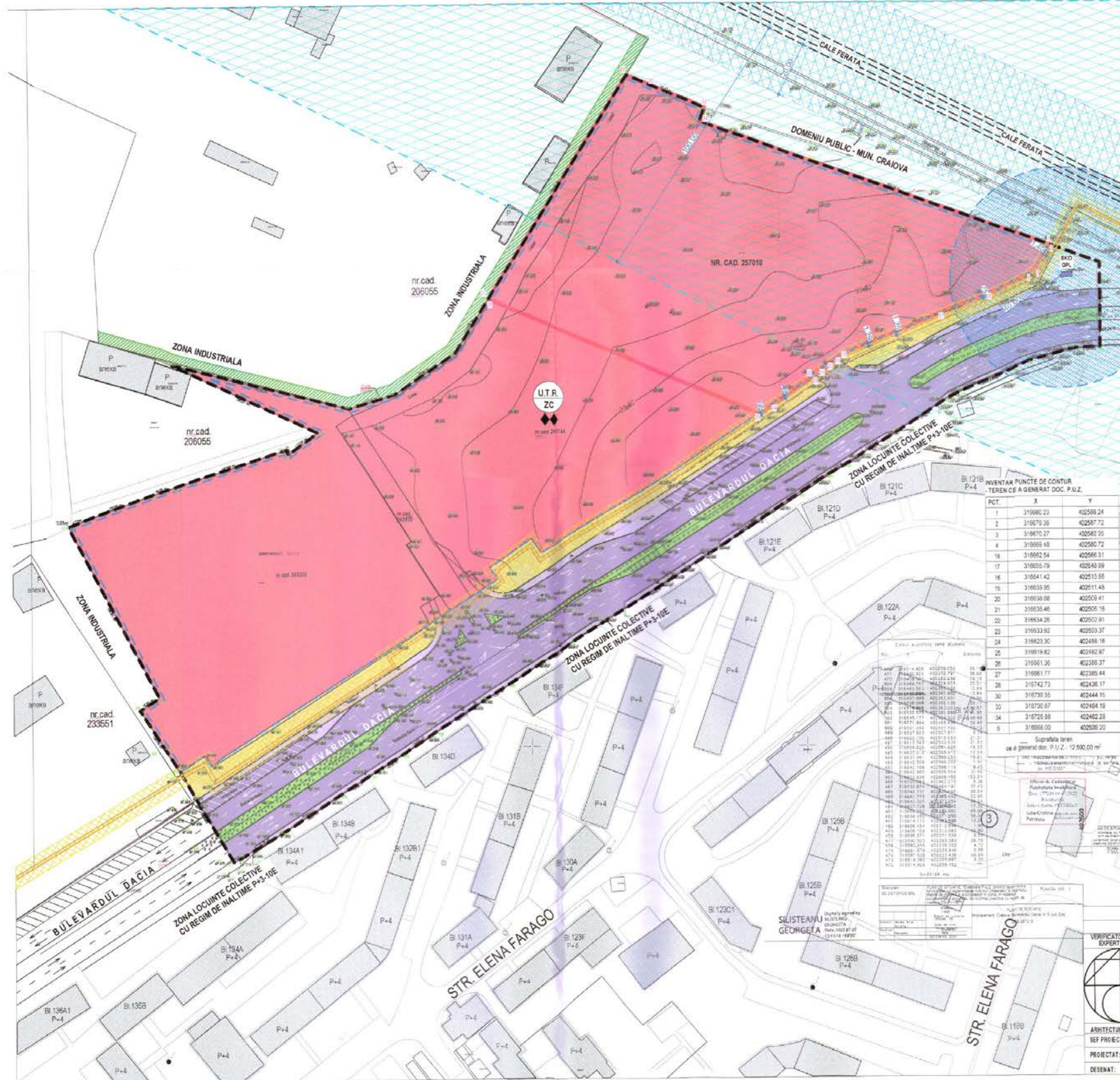
ZONE DE PROTECTIE

- CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZEI DE TERMOFICARE - 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
- ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
- DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL - TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3

INVENTAR PUNCTE DE CONTUR TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

| PCT. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 319680.23 | 402588.24 |
| 2 | 319679.39 | 402587.72 |
| 3 | 319670.27 | 402582.35 |
| 4 | 319669.45 | 402580.72 |
| 18 | 319662.54 | 402568.31 |
| 17 | 319655.79 | 402548.99 |
| 16 | 318641.42 | 402515.88 |
| 15 | 318639.95 | 402511.45 |
| 20 | 318638.08 | 402509.41 |
| 21 | 318638.45 | 402508.18 |
| 22 | 318634.26 | 402502.91 |
| 23 | 318633.92 | 402503.37 |
| 24 | 318623.30 | 402498.18 |
| 25 | 318618.82 | 402482.87 |
| 26 | 318601.35 | 402398.37 |
| 27 | 318601.77 | 402385.44 |
| 28 | 318742.73 | 402436.17 |
| 30 | 318739.35 | 402444.15 |
| 33 | 318730.87 | 402454.19 |
| 34 | 318729.88 | 402452.28 |
| 5 | 318668.00 | 402588.20 |

Suprafata teren ca a generat doc. P.U.Z. - 12.590,00 m²

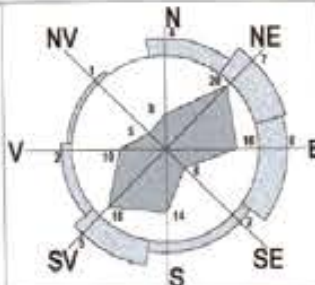


| | | | | |
|--------------------|----------------------------------|------------|----------|--|
| VERIFICATOR EXPERT | NUME: | SEMNATURA: | CERINTA: | REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: |
| PROIECTANT GENERAL | NUME: | SEMNATURA: | CERINTA: | BENEFICIAR: |
| ARHITECTURA | NUME: | SEMNATURA: | Scala: | S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. reprezentant prin SAFI RAMI Sediul: B-dul Decembrie, nr. 84, bl. 24, sc. 1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| SEF PROIECT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | SEMNATURA: | 1:1000 | |
| PROIECTANT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | SEMNATURA: | Data: | |
| DESEANAT: | MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA | SEMNATURA: | 2025 | TITLU PROIECT |
| | | | | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| | | | | TITLU PLANSA |
| | | | | SITUATIE EXISTENTA CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 456/2021 |



REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

sc. 1:1000
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA
Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)

LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE
S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI

Nr. Cad. 257018 • S = 12.590,00 m²

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE

U.T.R. - LCI - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E

ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E

LCI
P.O.T. MAX. PROPUS = 25,00 %
C.U.T. MAX. PROPUS = 3,25
Rh_{max} PROPUS = 2S+P+12E - 40,00 M

U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E

ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E

ZC
P.O.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 486/2021 = 65,00 %
C.U.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 486/2021 = 1,20
Rh_{max} EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 486/2021 = P+1 - 15,00 M

SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR
ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
REGIM DE INALTIME

PROFILE DE STRAZI

CIRCULATII

CIRCULATII PIETONALE
 CIRCULATII CAROSABILE

FOND CONSTRUIT

CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VECHINATATEA ZONEI STUDIATE
PRIN P.U.Z.

RETELE EDILITARE

CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE

ZONE DE PROTECTIE

CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
 CULOAR DE PROTECTIE PROPUS ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZELEI DE TERMOFICARE - 6,00 M
(3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
 ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL -
TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3

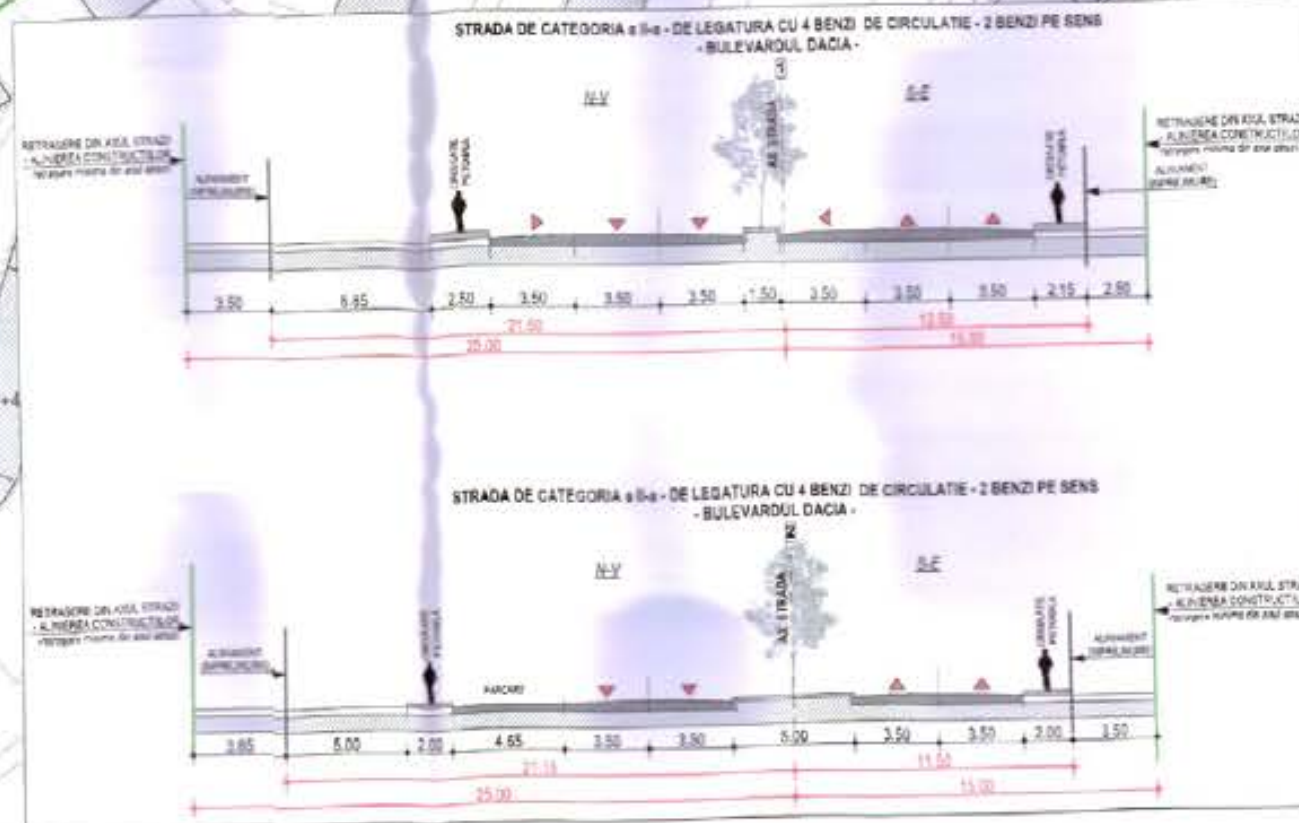
INVENTAR PUNCTE DE CONTUR
TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

| PCT. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 316680.23 | 402448.24 |
| 2 | 316679.36 | 402467.72 |
| 3 | 316670.27 | 402582.35 |
| 4 | 316669.48 | 402580.72 |
| 16 | 316652.54 | 402599.31 |
| 17 | 316655.78 | 402548.99 |
| 18 | 316641.42 | 402513.86 |
| 15 | 316639.95 | 402511.48 |
| 20 | 316636.88 | 402509.41 |
| 21 | 316630.46 | 402506.15 |
| 22 | 316634.25 | 402502.91 |
| 23 | 316633.92 | 402503.37 |
| 24 | 316623.30 | 402468.15 |
| 25 | 316619.82 | 402482.97 |
| 26 | 316611.36 | 402366.37 |
| 27 | 316611.77 | 402385.44 |
| 28 | 316742.73 | 402436.17 |
| 30 | 316739.35 | 402444.15 |
| 33 | 316730.87 | 402464.19 |
| 34 | 316725.86 | 402462.26 |
| 6 | 316698.00 | 402530.20 |

Suprafata teren
ce a generat doc. P.U.Z. = 12.590,00 m²

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z.

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | SUPRAFATA m ² | PROCENT % | SUPRAFATA m ² | PROCENT % |
| ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E | 30.044,04 | 71,72 | 16.354,94 | 42,54 |
| ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E | 0,00 | 0,00 | 12.590,00 | 29,18 |
| CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care: CIRCULATII CAROSABILE CIRCULATII PIETONALE SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR | 10.006,78 | 23,19 | 12.202,56 | 28,28 |
| TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TERMOFICARE | 2.195,78 | 5,09 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z. | 43.147,50 m² | 100 % | 43.147,50 m² | 100 % |



VERIFICATORU
EXPERT

SEMNTURA: CERINTA: REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:

PROIECTANT GENERAL:
S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
Mun. Craiova, Jud. Dolj
C.U.I. 43702998 J18/390/2021
Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348

BENEFICIAR:
S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.
reprezentant prin SAFI RAMI
Sediu: Bd-ul Decembrie nr. 64, Bl. 24, sc. 1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI
BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA

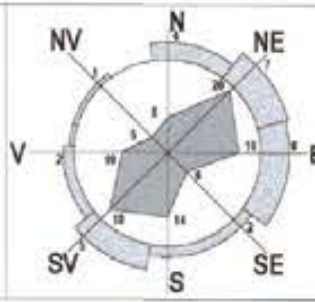
TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

ARHITECTURA: NUME: SEMNTURA: SCALA: 1:1000
SEF PROIECT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA
PROIECTANT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA
DESENAT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA

Plan nr. 19/2024
Faza: P.U.Z.
Plan nr. A.03

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

sc. 1:1000
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA
Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI

Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE

- U.T.R. - LCI - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- LCI → P.O.T. MAX. PROPUȘ = 25.00 %
C.U.T. MAX. PROPUȘ = 3.25
R_{MAX} PROPUȘ = 2S+P+12E - 40,00 M
- U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZC → P.O.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 486/2014 = 65.00 %
C.U.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 456/2011 = 1.20
R_{MAX} EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 456/2011 = P+1 - 15,00 M

- SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII) REGIM DE INALTIME
- PROFILE DE STRAZI

CIRCULATII

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE

FOND CONSTRUIT

- CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.

RETELE EDILITARE

- CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE

ZONE DE PROTECTIE

- CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- CULOAR DE PROTECTIE PROPUȘ ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZELEI DE TERMOFICARE - 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
- ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
- DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL - TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3

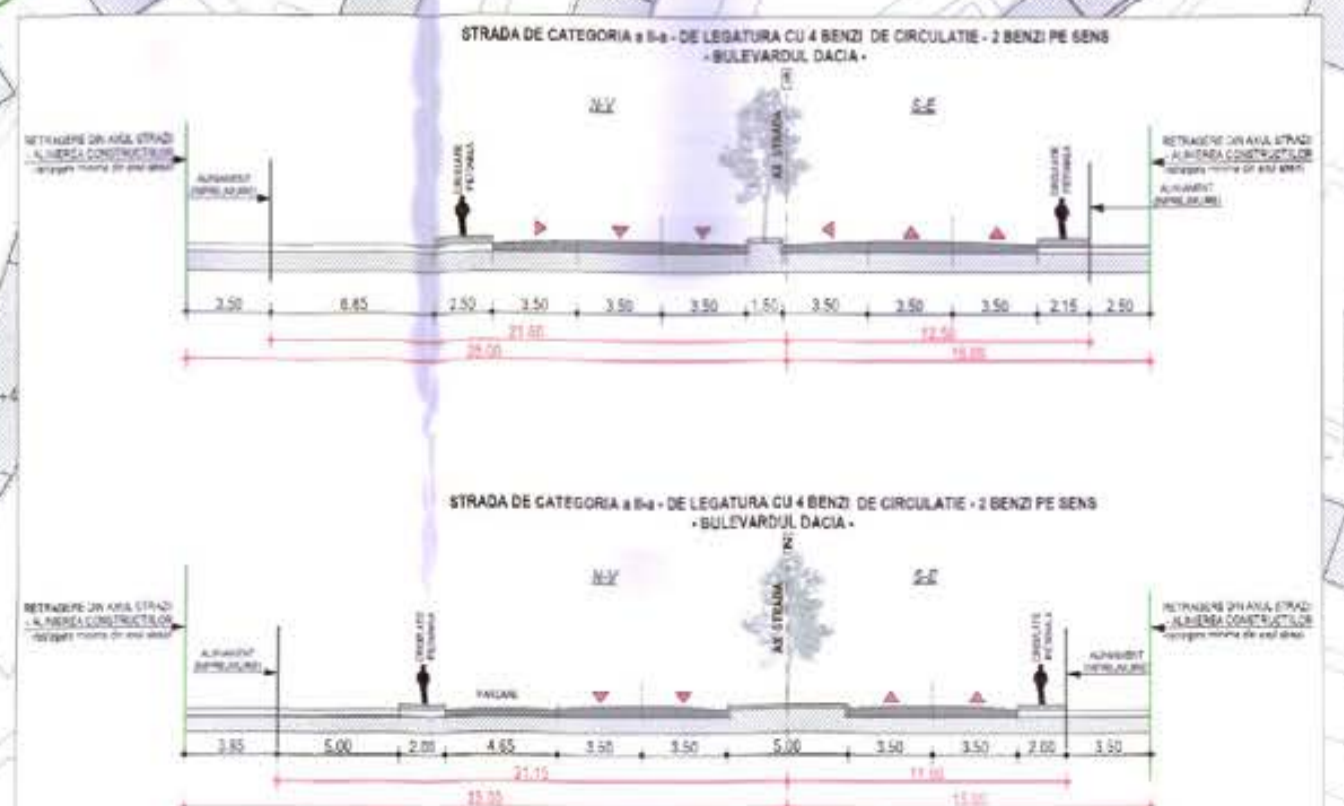
INVENTAR PUNCTE DE CONTUR - TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

| POI. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 316690.23 | 402568.24 |
| 2 | 316679.36 | 402567.72 |
| 3 | 316670.27 | 402562.35 |
| 4 | 316669.48 | 402560.72 |
| 18 | 316662.54 | 402569.31 |
| 17 | 316655.79 | 402548.99 |
| 16 | 316641.42 | 402513.86 |
| 15 | 316639.95 | 402511.48 |
| 20 | 316638.98 | 402509.41 |
| 21 | 316636.45 | 402506.19 |
| 22 | 316634.25 | 402502.91 |
| 23 | 316633.92 | 402503.37 |
| 24 | 316623.30 | 402488.15 |
| 25 | 316619.82 | 402482.97 |
| 26 | 316661.36 | 402386.37 |
| 27 | 316661.77 | 402385.44 |
| 28 | 316742.73 | 402436.17 |
| 30 | 316735.35 | 402444.15 |
| 33 | 316730.87 | 402464.19 |
| 34 | 316725.80 | 402462.26 |
| 35 | 316658.00 | 402530.20 |

Suprafata teren de generat doc. P.U.Z. - 12.590,00 m²

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z.

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | SUPRAFATA m ² | PROCENT % | SUPRAFATA m ² | PROCENT % |
| ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E | 30.944,94 | 71,72 | 18.354,94 | 42,54 |
| ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E | 0,00 | 0,00 | 12.590,00 | 29,18 |
| CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care: | 10.006,78 | 23,19 | 12.202,56 | 28,28 |
| CIRCULATII CAROSABILE | 7.246,78 | 16,80 | 7.246,78 | 16,80 |
| CIRCULATII PIETONALE | 1.447,89 | 3,35 | 1.447,89 | 3,35 |
| SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR | 1.312,14 | 3,04 | 3.507,89 | 8,13 |
| TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TERMOFICARE | 2.195,78 | 5,06 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL TERITRIU STUDIAT PRIN P.U.Z. | 43.147,50 m² | 100 % | 43.147,50 m² | 100 % |



VERIFICATOR EXPERT: [Signature]

PROIECTANT GENERAL: **S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
Mun. Craiova, Jud. Dolj
C.U.I. 43702998 J16/300/2021
Telefon: 0768.414.589 ; 0784.031.348

SEMNATURA: [Signature] CERINTA: [Signature]

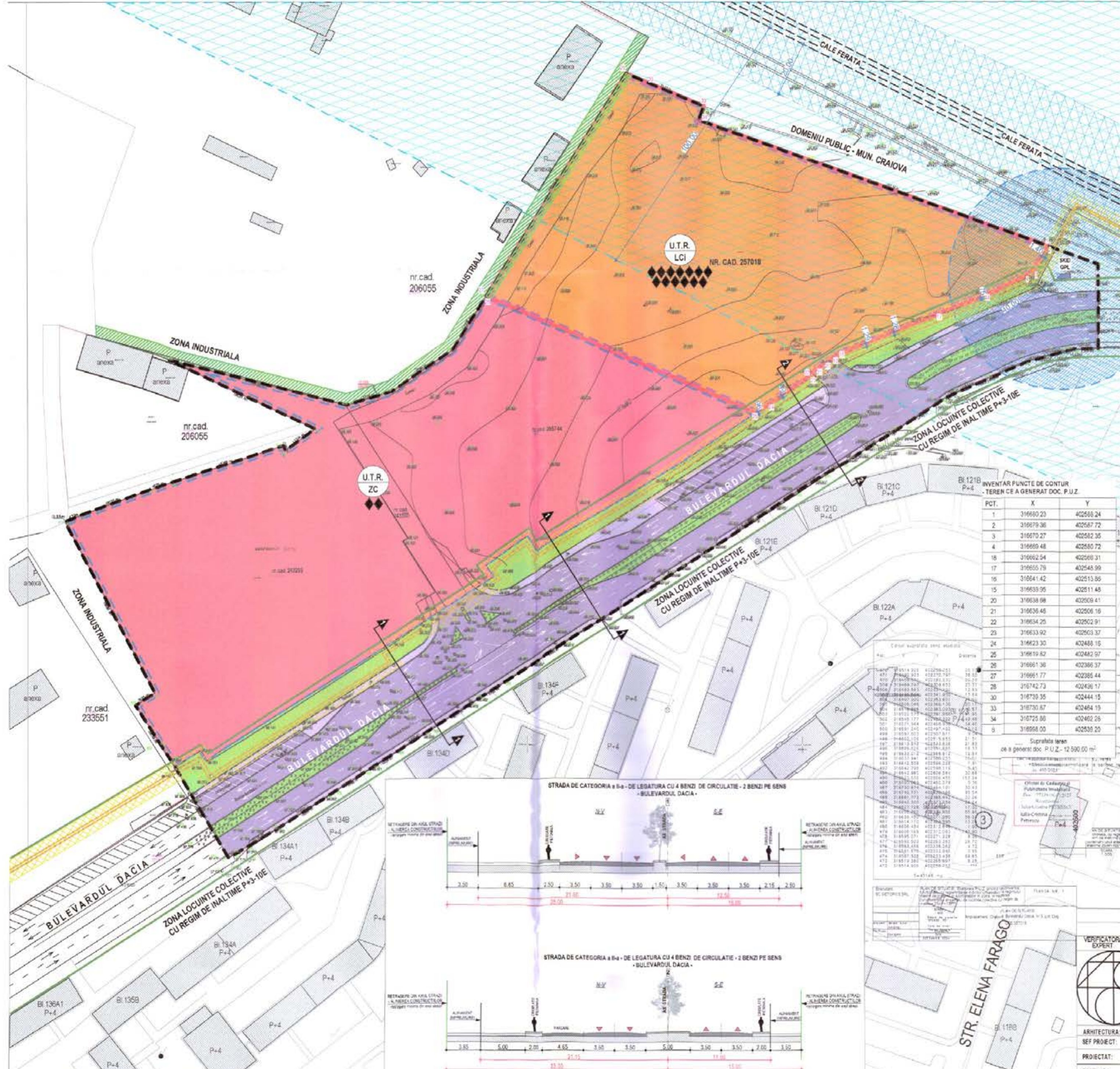
REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: [Blank]

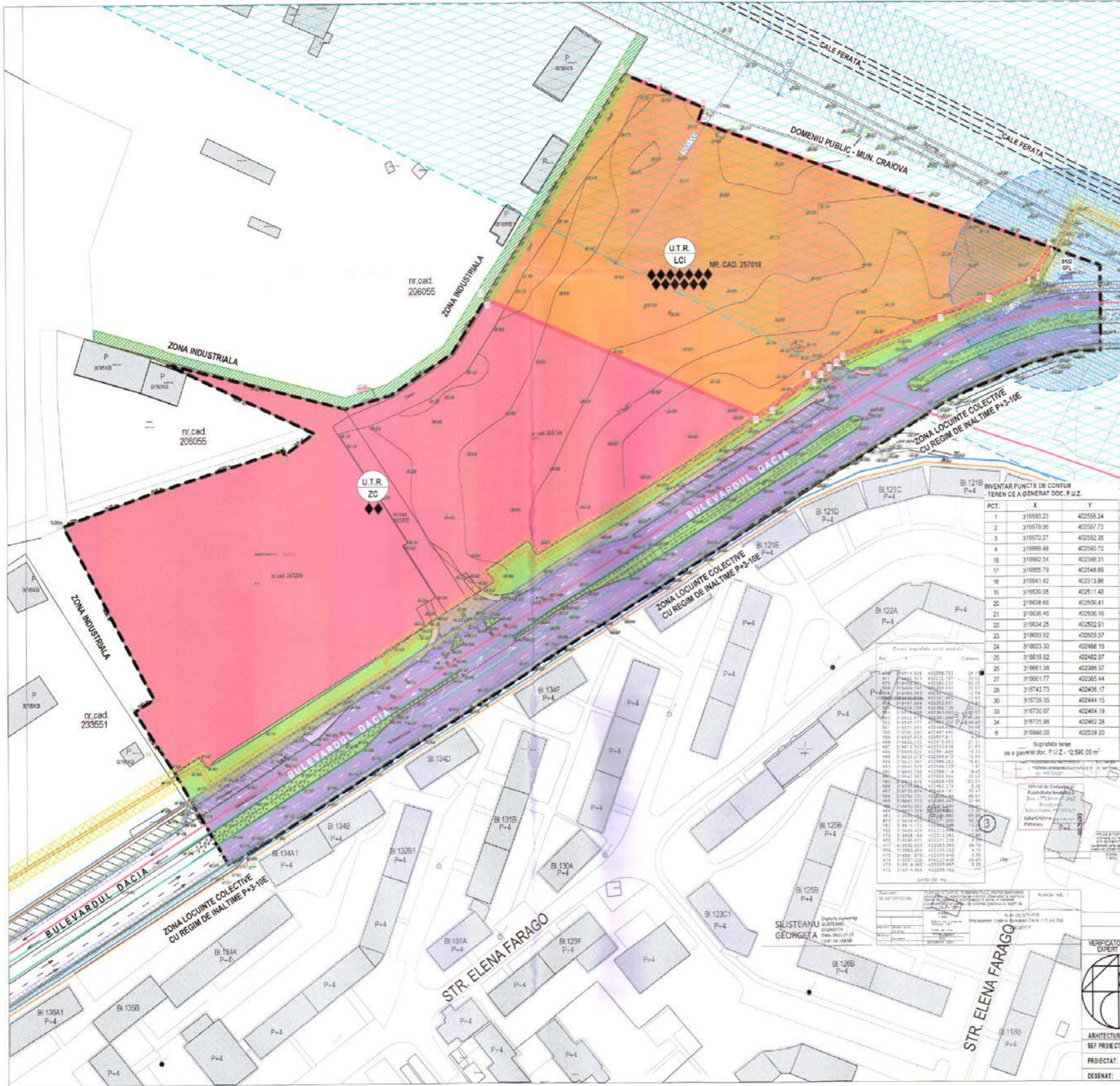
BENEFICIAR: **S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.**
reprezentant prin SAFI RAMI
Sediul: Bd-ul Decretul, nr. 64, bl. 24, sc.1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

Proiect nr. 150204
Faza: P.U.Z.
Planşa nr. A.03

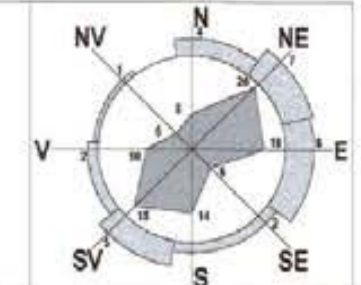




REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

sc. 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
ZONEI: BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA
Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj

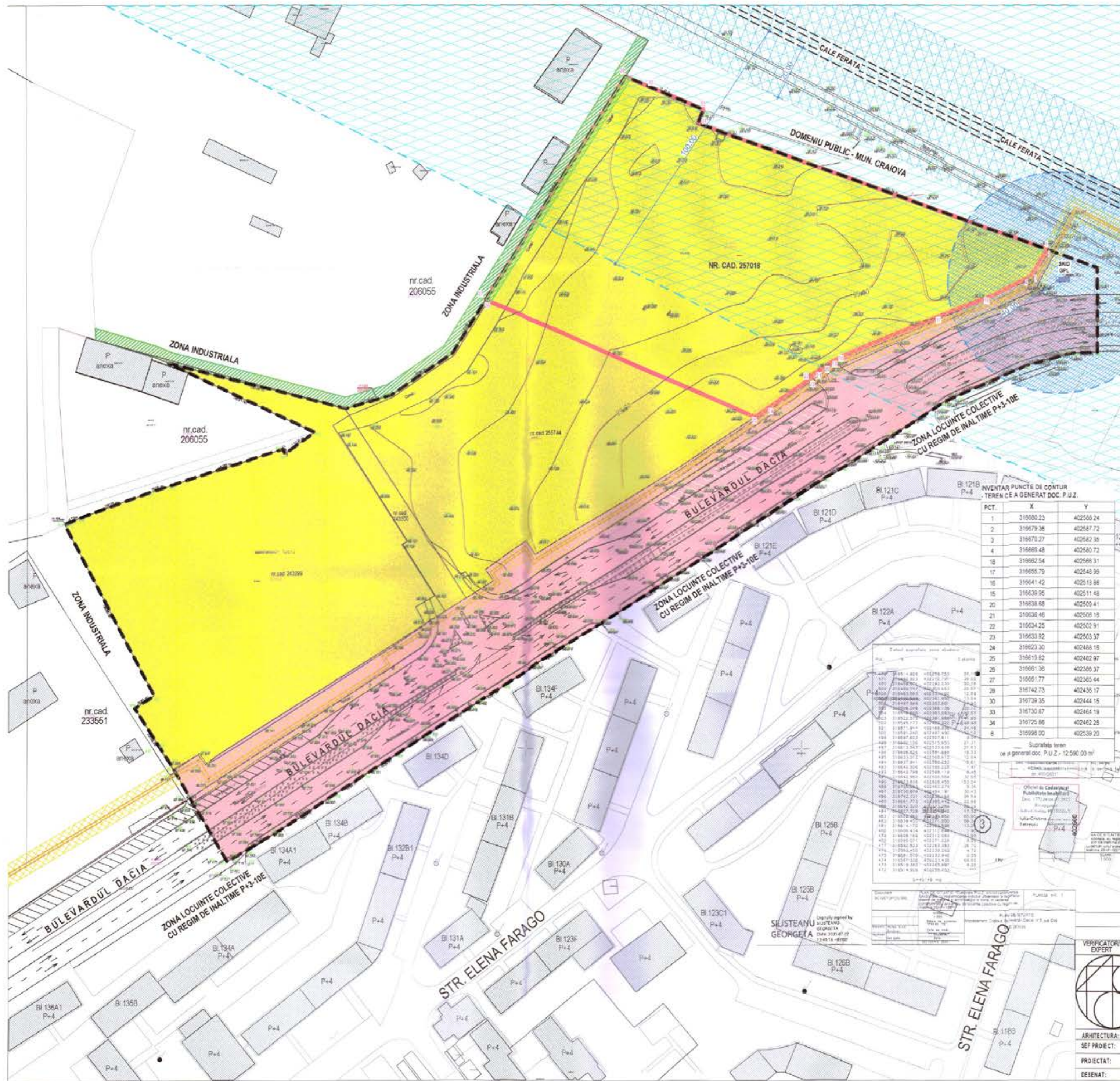


- ### LEGENDA
- LIMITE**
 - LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI
 - Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - U.T.R. - LCI - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
 - P.O.T. MAX. PROFUS = 25,00 %
 - C.U.T. MAX. PROFUS = 3,25
 - Rh_{MAX. PROFUS} = 2S+P+12E - 40,00 M
 - U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
 - P.O.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 486/2021 = 65,00 %
 - C.U.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 486/2021 = 1,20
 - Rh_{EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 486/2021} = P+1 - 15,00 M
 - SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR CIRCULATII
 - CIRCULATII PIETONALE
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - FOND CONSTRUIT
 - CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VECINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
 - RETELE EDILITARE**
 - CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE
 - ZONE DE PROTECTIE**
 - CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
 - CULOAR DE PROTECTIE PROPUSS ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
 - ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZEI DE TERMOFICARE - 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
 - ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
 - ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
 - DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL - TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3
 - ECHIPARE EDILITARA**
 - ALIMENTARE CU APA**
 - CONDUCTA APA EXISTENTA
 - RACORD APA PROPUSS
 - CANALIZARE**
 - CONDUCTA CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE
 - RACORD CANALIZARE PROPUSS
 - EVACUARE APE PLUVIALE
 - RACORD EVACUARE APE PLUVIALE PROPUSS
 - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA - REZEI DE DISTRIBUTIE (IT, MT)**
 - LINEIE ELECTRICA AERIANA EXISTENT
 - LINEIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUSS
 - ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**
 - RETEA GAZE NATURALE EXISTENTA
 - RACORD DE GAZE NATURALE PROPUSS
 - TELECOMUNICATII**
 - RETEA TELECOMUNICATII EXISTENTA
 - RETEA TELECOMUNICATII SUBTERANA PROPUSS
 - ZONA PROTECTIE TELECOMUNICATII (3,00 m)



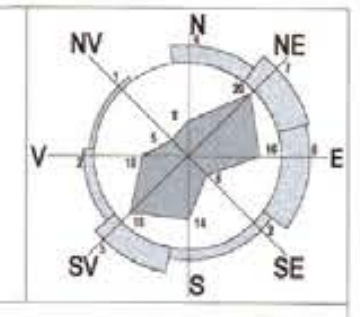
| | | | | |
|--------------------|-------|-----------|---------|---|
| VERIFICATOR EXPERT | NUME: | SEMNTURA: | CERNTA: | REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA: |
| PROIECTANT GENERAL | NUME: | SEMNTURA: | CERNTA: | BENEFICIAR: |
| ARHITECTURA: | NUME: | SEMNTURA: | Scala: | S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. |
| SEF PROIECT: | NUME: | SEMNTURA: | 1:1000 | reprezentant prin SAFI RAMI |
| PROIECTANT: | NUME: | SEMNTURA: | Data: | Sediul: Bd-ul Decembrie, nr. 54, bl. 24, sc. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| DESENAT: | NUME: | SEMNTURA: | 2025 | TITLU PROIECT |
| | | | | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL |
| | | | | PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI |
| | | | | BD. DACIA - CART. CRAIOVITA NOUA |
| | | | | Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj |
| | | | | TITLU PLANSA |
| | | | | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA |

Proiect nr. 1208/4
Plan: P.U.Z.
Plan nr. A/4



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR

sc. 1:1000
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
 ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA
 Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI
- Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²
- REGIM JURIDIC**
- a) DOMENIU PUBLIC**
- TERENUL DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
- b) DOMENIU PRIVAT**
- TERENUL DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
- RETELE EDILITARE**
- CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE
- ZONE DE PROTECTIE**
- CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
 - CULOAR DE PROTECTIE PROPU S ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
 - ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZELEI DE TERMOFICARE - 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
 - ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
 - ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
 - DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL - TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3



VERIFICATOR EXPERT: NUME: SEMNATURA: CERNTA: REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:

PROIECTANT GENERAL: NUME: SEMNATURA: Scara: 1:1000

S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
 Mun. Craiova, Jud. Dolj
 C.U.I. 43702998 J16/390/2021
 Telefon: 0789.414.589 - 0784.031.348

SEF PROIECT: NUME: SEMNATURA: Scara: 1:1000

PROIECTAT: NUME: SEMNATURA: Data: 2025

DESENAT: NUME: SEMNATURA: Data: 2025

BENEFICIAR: NUME: SEMNATURA: CERNTA: REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.
 reprezentant prin SAFI RAMI
 Sediu: Bd-ul Dacia, nr. 5A, bl. 24, sc. 1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PROIECT: NUME: SEMNATURA: Scara: 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI
 BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA
 Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PLANSA: NUME: SEMNATURA: Scara: 1:1000

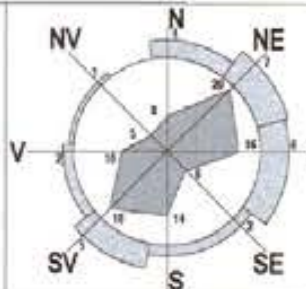
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
 SI CIRCULATIA TERENURILOR

Proiect nr: 142024
 Faza: P.U.Z.
 Planas nr: A.05

ILUSTRARE URBANISTICA

sc. 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA
ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA
Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.147,50 m² (4.31 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant SAFI RAMI

Nr. Cad. 257018 - S = 12.590,00 m²

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- U.T.R. - LCI - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E
- LCI
 - P.O.T. MAX. PROPUS = 25,00 %
 - C.U.T. MAX. PROPUS = 3,25
 - Rh_{MAX. PROPUS} = 2S+P+12E - 40,00 M
- U.T.R. - ZC - ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E
- ZC
 - P.O.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 456/2021 = 65,00 %
 - C.U.T. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 456/2021 = 1,20
 - Rh_{MAX. EXISTENT SI MENTINUT CONF. H.C.L. NR. 456/2021} = P+1 - 15,00 M
- SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIEI CAROSABILE / SCUAR
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
- REGIM DE INALTIME
- LOC DE JOACA PENTRU COPII PROPUIS
- PLATFORMA DESEURI

CIRCULATII

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- ACCES INCINTA PROPUIS

FOND CONSTRUIT

- CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+12E PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
- SUBSOL PROPUIS
- CONSTRUCTII EXISTENTE SITUATE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.

RETELE EDILITARE

- CONDUCTE TERMOFICARE EXISTENTE

ZONE DE PROTECTIE

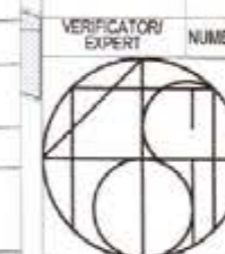
- CULOAR DE PROTECTIE EXISTENT ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- CULOAR DE PROTECTIE PROPUIS ALCATUIT DIN VEGETATIE INALTA
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA REZELEI DE TERMOFICARE - 6,00 M (3,00 M STANGA - 3,00 M DREAPTA)
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CAII FERATE - 100,00 M
- ZONA DE SIGURANTA AFERENTA CAII FERATE - 20,00 M
- DISTANTA DE SIGURANTA FATA DE SISTEMUL DE ALIMENTARE GPL - TIP SKID - DE 40,00 M CONF. NP037/99, TABEL NR. 3

Nota: Propunerea de amplasare a ansamblului de constructii si amenajarea in incinta a circulatiilor si a parcarilor este informativa

| PCT. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 319980 23 | 402588 24 |
| 2 | 319970 36 | 402587 72 |
| 3 | 319970 27 | 402582 35 |
| 4 | 319989 48 | 402580 72 |
| 8 | 319992 54 | 402586 31 |
| 17 | 319980 76 | 402548 89 |
| 16 | 319941 42 | 402513 86 |
| 15 | 319930 05 | 402511 48 |
| 20 | 319938 68 | 402506 41 |
| 21 | 319938 46 | 402506 16 |
| 22 | 319934 25 | 402502 91 |
| 23 | 319933 92 | 402503 37 |
| 24 | 319929 50 | 402488 16 |
| 25 | 319919 82 | 402482 97 |
| 26 | 319961 36 | 402386 37 |
| 27 | 319991 77 | 402380 44 |
| 28 | 319742 73 | 402436 17 |
| 30 | 319739 35 | 402444 15 |
| 33 | 319730 67 | 402464 19 |
| 34 | 319725 66 | 402462 28 |
| 4 | 319998 00 | 402536 20 |

BILANT TERITORIAL IN INCINTA TERENULUI CE A GENERAT DOC. P.U.Z. CONFORM PROPUNERE ILUSTRARE

| | EXISTENT | | PROPUIS | |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|
| | Suprafata m ² | Procent % | Suprafata m ² | Procent % |
| Constructii propuse | 0,00 | 0,00 | 3.146,40 | 24,99 |
| Circulatii carosabile - 150 locuri de parcare amenajate la nivelul solului | 0,00 | 0,00 | 4.703,94 | 37,36 |
| Circulatii pietonale | 0,00 | 0,00 | 1.489,10 | 11,83 |
| Spatii verzi amenajate din care Culoar de protectie alcatuit din vegetatie inalta | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 2.971,61 191,10 | 23,60 1,43 |
| Loc de joaca pentru copii | 0,00 | 0,00 | 231,60 | 1,84 |
| Platforma deseuri | 0,00 | 0,00 | 47,35 | 0,38 |
| TOTAL TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z. | 12.590,00 m² | 0,00 % | 12.590,00 m² | 100 % |



VERIFICATOR/ EXPERT: NOME: SEMNATURA: CERINTA: REFERAT/ EXPERTIZA NR. DATA:

PROIECTANT GENERAL: NOME: SEMNATURA: Scara: 1:1000

S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
Mun. Craiova, Jud. Dolj
C.U.I. 43702998 J18/390/2021
Telefon: 0769 414 589 ; 0784.031.348

BENEFICIAR: NOME: SEMNATURA: CERINTA: REFERAT/ EXPERTIZA NR. DATA:

S.C. KAF KAF CONSTRUCT S.R.L.
reprezentant prin SAFI RAMI
Sediul: Bd-ul Decembrie, nr. 64, bl. 24, sc.1, ap. 1, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA ZONEI BD. DACIA - CART. CRAIOVA NOUA

Adresa: Bulevardul Dacia, nr. 5, Mun. Craiova, Jud. Dolj

TITLU PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA

Proiect nr. 192024
Faza: P.U.Z.
Planşa nr. A.06

