

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconversia funcțională în zona Strada Bibescu – Strada Cîmpia Islaz, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, cu regim de înaltime S+P+4 E, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str. Bibescu, nr.15 A**

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.162298/2026, raportul nr.163910/2026 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr.174589/2026 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconversia funcțională în zona Strada Bibescu – Strada Cîmpia Islaz, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, cu regim de înaltime S+P+4 E, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str. Bibescu, nr.15 A;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată, Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată, Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism 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 reconversia funcțională în zona Strada Bibescu – Strada Cîmpia Islaz, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, cu regim de înaltime S+P+4 E, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str. Bibescu, nr.15 A, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1, este de 10 ani de la data aprobării.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: 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. „reconversia funcțională în zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz”, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4 E, generat de imobilul situat în strada Bibescu nr. 15A**

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1016 din 20.05.2025, valabil până la 20.05.2027. În faza de elaborare, au fost urmărite etapele stabilite prin lege, respectiv: obținerea Avizului de Oportunitate, parcurgerea perioadei de informare a publicului și parcurgerea perioadei de transparență decizională. Documentația a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului organizată la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, înregistrându-se avizul favorabil al acesteia.

Întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și etapele prevăzute de lege sunt parcurse în intervalul de timp cuprins între data emiterii Certificatului de Urbanism și data finalizării perioadei de transparență decizională, cu perioada de primire a contestațiilor. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de către Catana Buca Alexandra, reprezentant al ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC, în calitate de titular al dreptului real de proprietate asupra terenului situat în Mun. Craiova, strada Bibescu nr. 15A, ca urmare a intenției de edificare pe acest teren a unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+4.

Intrucât, conform PUZ ZC 4 aprobat cu HCL nr. 121/2000, amplasamentul se afla în zona servicii/birouri cu regim de înălțime P+2E, POTmax=32%, CUTmax=1,20, a fost necesară elaborarea unei documentații tip PUZ deoarece beneficiarul **propune schimbarea funcțiunii din zona servicii în zona de locuințe colective și reglementarea indicatorilor urbanistici POTmaxim=32% și CUTmaxim=1,44**. 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 au fost reținute obiecțiunile înregistrate cu nr. 32623, 32627, 32611 din 02.02.2026 ale dlui Marius Ciuchete și nr. 41882 din 06.02.2026 a dlui Chiurtu Gheorghe. Din sesizările primite rezultă următoarele: măsuri de protecție astfel încât vecinătățile să nu fie afectate, regimul de înălțime față de vecini. Prin Punctul de vedere al proiectantului, însoțit de master urb. RUR Ana-Maria Constantin, înregistrat cu nr. 58878 din 20.02.2026, a fost argumentată justificarea de a continua proiectul.

Pe perioada de transparență decizională, conform Legii nr. 52/2003, nu au fost înregistrate alte 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 „reconversia funcțională în zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz”, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4 E, generat de imobilul situat în strada Bibescu nr. 15A din Municipiul Craiova.**

**PRIMAR,**  
**Lia Olguța VASILESCU**

**Pt. Arhitect șef,**  
**Monica MARIN**

## **RAPORT**

**privind procedura de aprobare a Planului Urbanistic Zonal „reconversia functionala in zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz”, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 E, generat de imobilul situat in strada Bibescu nr. 15A**

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 „reconversia functionala in zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz”, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4 E, generat de imobilul situat în strada Bibescu nr. 15A, propus prin Certificatul de urbanism nr. 1016 din 20.05.2025, valabil până la 20.05.2027.

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.- „reconversia functionala in zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz”, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4 E, generat de imobilul situat în strada Bibescu nr. 15A, a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 22331/23.01.2026 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa [www.primariacraiova.ro](http://www.primariacraiova.ro), prin Anunțul nr. 2 din 23.01.2026 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](http://www.primariacraiova.ro) nr. 223317/23.01.2026, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Incadrarea în zona, 2. Situația existentă, 3. Zonificare funcțională și 4. Mobilare urbană.

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. 22347/23.01.2026.

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 12.12.2025 și 15.12.2025, anunțuri anexate.

În urma informării publicului, au fost reținute următoarele:

- obiecțiunile înregistrate cu nr. 32623, 32627, 32611 din 02.02.2026 ale dlui Marius Ciuchete și nr. 41882 din 06.02.2026 a dlui Chiurtu Gheorghe.

Din sesizările primite (anexate în copie prezentei documentații) rezultă următoarele solicitări: măsuri de protecție astfel încât vecinătățile să nu fie afectate, regimul de înălțime față de vecini.

În urma solicitărilor primite a fost întocmit Raportul cu nr. 75422/05.03.2026 referitor la opiniile, observațiile și sugestiile colectate în urma consultării publicului și a fost transmisă adresa cu nr.

75412/05.03.2026 catre proiectant si spre stiinta beneficiarul in vederea argumentarii continuarii proiectului, fata de obiectiunile publicului.

In data de 20.02.2026 a fost inregistrat la Primaria Municipiului Craiova cu nr. de inregistrare 58878 - Punctul de vedere al proiectantului insusit de master urb. RUR Ana-Maria Constantin, prin care argumenteaza inaintarea spre aprobare in Consiliul Local a documentatiei:

- Prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. ce a fost generat de terenul cu Nr. Cad. 215210, cu suprafata de 2.282,00 m<sup>2</sup> – Str. Bibescu, Nr. 15A, se propune modificarea zonei functionale a terenului (care a generat documentatia P.U.Z. cu Nr. Cad. 215210) din zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E.

- In zona studiata prin P.U.Z. in partea de Sud a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. exista deja locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E. Astfel prin prezenta documentatie P.U.Z. se creaza o continuitate a functiunii de locuire colectiva prin reglementarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. in suprafata de 2.282,00 m<sup>2</sup> – Nr. Cad. 215210, in locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E. Mentionam faptul ca reglementarea functiunii de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E se va realiza doar pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. cu Nr. Cad. 215210 – Str. Bibescu, Nr. 15A, iar la celelalte terenuri ce se afla in zona studiata prin P.U.Z. nu se va interveni, astfel pastrandu-se functiunile existente.

- Prin prezenta documentatie de urbanism P.U.Z. nu se obtine Autorizatie de Desfiintare si nici Autorizatie de Construire. Dupa aprobarea prezentei documentatii se poate incepe procedura de autorizare pentru desfiintare constructii existente si construirea unui nou imobil pe terenul cu Nr. Cad. 215210, cu suprafata de 2.282,00 m<sup>2</sup> – Str. Bibescu, Nr. 15A.

- La faza de Autorizatie de Desfiintare si Construire, in mod obligatoriu se va realiza un plan de organizare de santier ce o sa contina masuri de protectie pe parcursul executiei lucrarilor de desfiintare si construire prin realizarea de imprejmuiri provizorii dotate cu plase de protectie astfel incat vecinatatile sa nu fie afectate. De asemenea se vor lua masuri pentru respectarea conditiilor de mediu si conditiilor pentru sanatatea populatiei, atat in faza de desfiintare si construire, cat si in faza de functionare;

- La faza de Autorizatie de Desfiintare si Construire, conform legii nr. 10/1995, modificata de legea nr. 177/2015, art. 18, alin. 2, in mod obligatoriu, lucrarile de desfiintare si construire se vor realiza in baza unui referat de expertiza tehnica pentru desfiintarea constructiilor existente, cat in baza unui referat de expertiza tehnica pentru protejarea constructiilor adiacente, care vor contine tehnologii de executie pentru lucrari de desfiintare, cat si tehnologii de executie pentru protejarea constructiilor adiacente, astfel incat cladirile invecinate existente pe limita de proprietate sa nu fie afectate. Cele descrise mai sus, evidentiaza faptul ca vecinatatile existente - constructii si terenuri, nu vor fi afectate pe parcursul executiei lucrarilor de desfiintare si construire.

- Pentru obtinerea Autorizatiei de Desfiintare si Construire, se va respecta Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii actualizata cat si Ordin Nr. 839/2009 actualizat privind norma metodologica de aplicare a Legii Nr. 50/1991. Astfel in cazul in care va fi necesar se va aplica art. 27 – Acordul vecinilor din Ordin Nr. 839/2009 actualizat. De asemenea, mentionam faptul ca obtinerea unei autorizatii de desfiintare si construire se va realiza doar in baza respectarii legislatiei aflate in vigoare in domeniul constructiilor cat si cu respectarea in totalitate a conditiilor din Ordin Nr. 829/2009 actualizat astfel incat sa nu fie necesar acordul vecinilor. ”

Adresa cu justificarea proiectantului de continuare a proiectului, precum si Raportul cu nr. 75422 a fost afisat pe site din data de 05.03.2026, prin Adresa cu nr. 75529.

In urma celor mentionate, consideram respectata procedura de informare a publicului

In Comisia Tehnică de Amenajare și Urbanism a Municipiului Craiova, ce are rol consultativ conform Regulamentului de Organizare si 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.

#### **CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:**

Conform PUZ ZC 4 aprobat cu HCL nr. 121/2000, amplasamentul se afla in zona servicii/birouri cu regim de inaltime P+2E, POTmax=32%, CUTmax=1,20, cu respectarea regimului de aliniere la 10,00 m din axul strazii Bibescu.

În urma obținerii C.U. cu nr. 1016 din 20.05.2025 privind investiția solicitată în vederea “ reconversia funcționala în zona strada Bibescu-strada Cimpia Islaz, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E ”, generat de imobilul din strada Bibescu nr.15A ”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z, întrucât beneficiarul propune schimbarea funcțiunii din zona servicii/birouri în zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E cu POTmaxim=32% CUTmaxim=1,44 .

În zona nu mai există alte documentații de urbanism în afara de PUZ ZC4 aprobat cu HCL nr. 121/2000. Faptul că cele menționate, rezultă corelarea prezentei propuneri cu documentațiile din zona aprobate.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de înălțime și funcțiunile pe unități teritoriale administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu strada Bibescu, 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 clădirile 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 construcții.

Delimitări pentru zona studiată în PUZ:

- La Nord – strada Cimpia Islaz, strada Bibescu, teren privat;
  - La Est – strada Bibescu, terenuri private, Situl arheologic de la Craiova;
- La Sud – strada Bibescu, terenuri private, strada Cimpia Islaz;
- La Vest – strada Cimpia Islaz, terenuri private.

#### **REGIMUL JURIDIC:**

Suprafața totală studiată a terenului prin PUZ este S=18119 mp, iar terenul care a generat PUZ-ul are S=2282 mp și care face parte din zona reglementată, figurează în nomenclatorul stradal al Municipiului Craiova pe strada Bibescu nr. 15A, are categoria de folosință curți construcții, nr. cadastral 215210, înscris în Carte Funciara nr. 215210 și este proprietate privată a numitei ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC.

#### **REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:**

Terenul are categoria de folosință curți construcții și conform PUZ ZC 4 aprobat cu HCL nr. 121/2000, amplasamentul se află în zona servicii/birouri cu regim de înălțime P+2E, POTmax=32%, CUTmax=1,20, cu respectarea regimului de aliniere la 10,00 m din axul străzii Bibescu.

#### **REGIM TEHNIC:**

**Zona locuințe colective, cu regim maxim de înălțime S+P+4E, spații verzi amenajate.**

**Bilant teritorial**

**Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :**

**- UTR LC : - zona locuințe colective:**

**POT max=32%,**

**CUT max=1,44**

**regim de înălțime maxim admis S+P+4E,**

**Rhmax coama de la cota superioară a terenului sistematizat= 20,00 m**

**- UTR LM 5: locuințe unifamiliale cu regim maxim de înălțime P+1E, conf. PUZ aprobat cu HCL 121/2000:**

**POT max=32%,**

**CUT max=1,20**

regim de inaltime maxim admis P+1,  
Hmax= 10,00 m

- UTR LB 5 : - locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3-10E, conf. PUZ aprobat cu HCL 121/2000:

POT max=32%,  
CUT max=1,20  
regim de inaltime maxim admis P+3-10E,  
Hmax= 38,00 m

- UTR LB 5 : -zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E, conf. PUZ aprobat cu HCL 121/2000:

POT max=32%,  
CUT max=1,20  
regim de inaltime maxim admis P+3E,  
Hmax= 20,00 m

**Zona circulatii si zona aferente**

Zona circulatii si zone aferente este reprezentata prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente si de amenajarile aferente. La acestea se adauga trotuarele si vegetatie de aliniament dimensionate in functie de importanta strazii si de prevederile normativelor in vigoare. Toate circulatiile ce se vor reglementa, se vor realiza in stricta conformitate cu Regulamentul General de Urbanism. Astfel, in zona vor fi urmatoarele :

- a) strada de categoria a III-a strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru strada Bibescu, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de minim 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2000.
- b) strada de categoria a III-a strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru strada Bibescu, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de minim 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2000;
- c) strada de categoria a III-a strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de minim 5,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2000;
- d) strada de categoria a III-a strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 4 pentru strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de minim 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii;
- e) strada de categoria a III-a strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 5 pentru strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de minim 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii;
- f) strada de categoria a III-a strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 6 pentru Alee de Acces 1, avand retragerea din ax pentru construire si pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul aleii.

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 271/2008.

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

- TERMO URBAN CRAIOVA SRL – aviz favorabil nr. 8534/02.09.2025,
- AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA – aviz favorabil cu conditii nr. 30893/24.10.2025.
- POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER– aviz de principiu nr. 152521/10.10.2025;
- DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA DOLJ - aviz nr. 85/U/11.09.2025
- AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII PROTEJATE Decizia etapei de incadrare nr.4145/17.10.2025;

- 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. 21339/09.09.2025,

- Studiu de circulatie SC OLTENIA PROIECT SRL nr. 4452/18.09.2025

- AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE – aviz favorabil nr. 339162,339345/07.11.2025.

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

Studiu geotehnic proiect nr. 3393/2025 întocmit de S.C. LUCA&MATEI PROIECT SRL. Craiova;

Aviz de Oportunitate nr. 13/12.08.2025; Studiu de circulatie;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de Banca Transilvania nr. 253441803483600 din 10.12.2025.

In concluzie, prin documentatia Plan Urbanistic Zonal „reconversia functionala in zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu rgim de inaltime S+P+4E”, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective S+P+4E, cu destinatia locuinte colective, generat de imobilul din strada Bibescu nr. 15A s-a propus: marirea indicatorilor urbanistici, CUT precum si schimbarea functiunii terenului, din zona servicii/birouri in zona de locuinte colective.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizionala, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.Z. „reconversia functionala in zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu rgim de inaltime S+P+4E, generat de imobilul din Strada Bibescu nr. 15A, a fost supus dezbaterei publice prin publicare pe site-ul Primariei Municipiului Craiova începand cu data 14.04.2026, pentru care nu au fost inregistrate alte observatii/obiectiuni.

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

Față de cele precizate mai sus propunem:

- *Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „reconversia functionala in zona strada Bibescu – strada Cimpia Islaz”, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 E, generat de imobilul situat in strada Bibescu nr. 15A;*

- *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:*

# EGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

## scara 1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL  
 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMBOLD DE  
 LOCALITATE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S-P+E  
 Str. Biserica, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

### LEGENDA

- LIMITA**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1,81 ha)
  - LIMITA TEREN DE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
  - TEREN PROPRIETATE ASOCIATA CLUSTERUL EDUCIT, PRIN REPRESENTANT CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>teren</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HOR", POZ. 155, COD O.U.-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD D.U.-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
  - ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE PROPUISA
  - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - LMS → P.O.T. max. inaltime = 32,00 %  
P.O.T. max. inaltime = 1,2  
P.O.T. max. inaltime = 10,00 m
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - LBS → P.O.T. max. inaltime = 32,00 %  
P.O.T. max. inaltime = 1,2  
P.O.T. max. inaltime = 28,00 m
  - ZONA SERVICII/BERCOURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - LBS → P.O.T. max. inaltime = 32,00 %  
P.O.T. max. inaltime = 1,2  
P.O.T. max. inaltime = 20,00 m
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S-P+4E
  - ZONA CULT
  - ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
  - CIRCULATI
  - CIRCULATI CAROSABILE
  - CIRCULATI PIETONALE
  - INTERSECTII
  - ACCESE CAROSABILE
  - ACCESE PIETONALE
  - FOND CONSTRUIT
  - CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE
  - MONUMENTE ISTORICE

### INDICI URBANISTICI PROPUISI

- U.T.R. - Lc - Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S-P+4E
- Localitate colectiva
- P.O.T. max. inaltime = 32,00%
- C.U.T. max. inaltime = 1,44
- R<sub>max</sub> max. inaltime = S-P+4E - R<sub>max</sub> max. inaltime = S-P+4E - R<sub>max</sub> max. inaltime = S-P+4E
- ALINIEMENTUL STRAZII
- REGIM DE INALTIME
- PROFIL DE STRAZI

### VERIFICAREA SUPER

SEMANTICA

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE

REPERTELE SUPRACURSI DATE



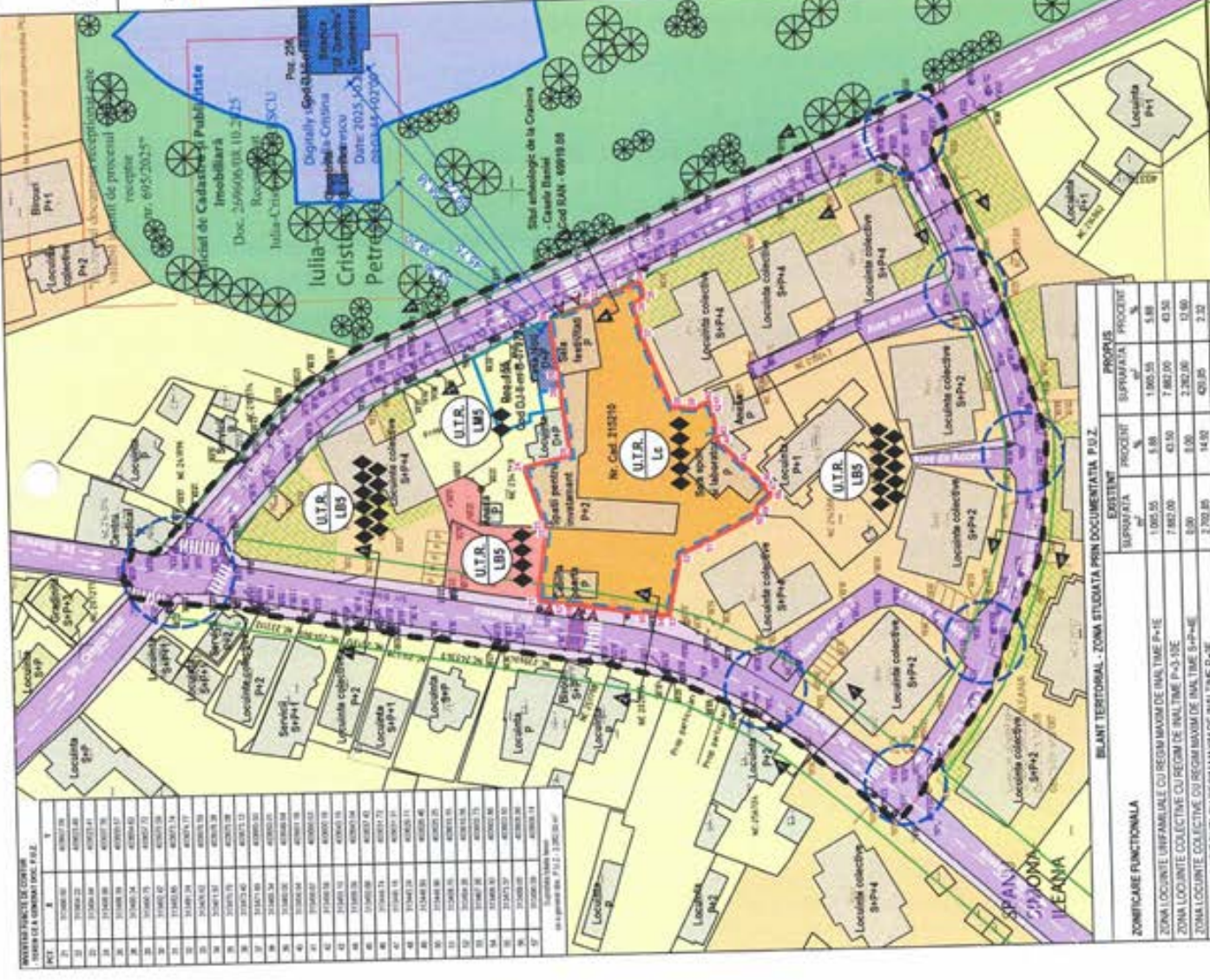
**S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**  
 Mun. Craiova, Jud. Dolj  
 C.U.I. 43103998 / J40369201  
 Telefon: 0749-414-589 / 0749-011-348

**ASOCIATA CLUSTERUL EDUCIT**  
 prin reprezentant  
**CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA**  
 Str. Biserica, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BISERICA - STR. CIMPIA IBLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMBOLD DE LOCALITATE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S-P+4E

Adresa: Str. Biserica, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Plan nr. 2005



PROIECT	NUMARUL DE CONSTR	VALORILE LA UNIMETRU CAR. P.U.Z.
1	100001	100001
2	100002	100002
3	100003	100003
4	100004	100004
5	100005	100005
6	100006	100006
7	100007	100007
8	100008	100008
9	100009	100009
10	100010	100010
11	100011	100011
12	100012	100012
13	100013	100013
14	100014	100014
15	100015	100015
16	100016	100016
17	100017	100017
18	100018	100018
19	100019	100019
20	100020	100020
21	100021	100021
22	100022	100022
23	100023	100023
24	100024	100024
25	100025	100025
26	100026	100026
27	100027	100027
28	100028	100028
29	100029	100029
30	100030	100030
31	100031	100031
32	100032	100032
33	100033	100033
34	100034	100034
35	100035	100035
36	100036	100036
37	100037	100037
38	100038	100038
39	100039	100039
40	100040	100040
41	100041	100041
42	100042	100042
43	100043	100043
44	100044	100044
45	100045	100045
46	100046	100046
47	100047	100047
48	100048	100048
49	100049	100049
50	100050	100050
51	100051	100051
52	100052	100052
53	100053	100053
54	100054	100054
55	100055	100055
56	100056	100056
57	100057	100057
58	100058	100058
59	100059	100059
60	100060	100060
61	100061	100061
62	100062	100062
63	100063	100063
64	100064	100064
65	100065	100065
66	100066	100066
67	100067	100067
68	100068	100068
69	100069	100069
70	100070	100070
71	100071	100071
72	100072	100072
73	100073	100073
74	100074	100074
75	100075	100075
76	100076	100076
77	100077	100077
78	100078	100078
79	100079	100079
80	100080	100080
81	100081	100081
82	100082	100082
83	100083	100083
84	100084	100084
85	100085	100085
86	100086	100086
87	100087	100087
88	100088	100088
89	100089	100089
90	100090	100090
91	100091	100091
92	100092	100092
93	100093	100093
94	100094	100094
95	100095	100095
96	100096	100096
97	100097	100097
98	100098	100098
99	100099	100099
100	100100	100100

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROIECT		PROPORTIE
	SUPRATA	PROCENT	SUPRATA	PROCENT	
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	1.005,55	5,6	1.905,25	5,8	
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E	7.802,00	43,50	7.802,00	43,50	
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S-P+4E	5,00	0,03	2.202,00	12,00	
ZONA SERVICII/BERCOURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	2.702,85	14,92	420,35	2,32	
CIRCULATI SI ZONE APERTE	4.468,60	25,70	4.468,60	25,70	
de cure	4.000,00	22,40	4.000,00	22,40	
CIRCULATI CAROSABILE	1.000,00	5,50	1.000,00	5,50	
CIRCULATI PIETONALE	4.000,00	22,40	4.000,00	22,40	
<b>Total</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	

Denumirea proiectului: RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BISERICA - STR. CIMPIA IBLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMBOLD DE LOCALITATE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S-P+4E

### **RAPORT DE AVIZARE**

Avand in vedere:

- Referatul nr.162298/08.05.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana;
- Raportul nr.163910/11.05.2026 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. 163910/11.05.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ **Reconversie functionala în zona strada Bibescu-strada Campia Islaz, în vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de înălțime S+P+4**”, generat de imobilul din strada Bibescu, nr.15A , Craiova.

**Director Exe**  
**Ovidiu Miscl**

Îmi asum responsabilitate  
legalitatea în solidar cu  
Semnătura:

Îmi asum  
realitatea și  
orul inscrișului

**Întocmit,**  
**cons.jur. Claudia Calucica**

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea  
realitatea  
Semnăți  
stui 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; 08<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>)  
Fax: +40-251532717  
Tel: +40-251510154 – Dispecerat  
Tel: +40-251 – 984 Telefonul Cetățeanului

Operator de date cu caracter personal nr. 3461  
Compartimentul Disciplina în Construcții și Afășaj Stradal  
Nr. 24963 / 12.05.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

G.C.G.6  
Nr. 166754  
Ziua 12 Luna 05 Anul 2026  
Anexe

*D. Florinca SA*  
*120526*

NESECRET  
*Disciplin*  
*13 05 2026*

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.158236/06.05.2026, înregistrată la Poliția Locală a Municipiului Craiova sub nr.24963/07.05.2026, 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, zona str. Bibescu-str. Cîmpia Islaz, unde au constatat faptul că lucrările de construire pentru care se solicită Planul Urbanistic Zonal „reconversie funcțională în zona S+P +4E”, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, str. Bibescu, nr.15A, nu sunt executate;
- în consecință nu se impun măsuri;
- atașămăm 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. 24963 / 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	10	
2.	Exemplar nr. 2	P.M.C.-Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului	1		directă

"Informațiile din prezentul document au fost prelucrate conform Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora".





DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU -**  
**STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE**  
**LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E**

*Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj*  
*Nr. Cad. 215210*

**DOCUMENTATIE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



- **EXEMPLAR 1** -

**BENEFICIAR:** ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant  
**SEDIUL:** Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
**PROIECTANT GENERAL:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.  
**Nr. Proiect :** 26/2025  
**Faza :** 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. 3-6
- Copie C.I.F.	pag. 7
- Copie C.I.	pag. 8
- Contract de vanzare autentificat cu Nr. 1840/26.05.2022	pag. 9-15
- Certificat de nomenclatura stradala	pag. 16
- Documentatie cadastrala	pag. 17
- Certificat de urbanism Nr. 1016/20.05.2025 + planuri anexa	pag. 18-27
- Aviz de Oportunitate Nr. 13/12.08.2025 + plan anexa	pag. 28-30
- Acord C.A.R. ARIAS C.F.R. Craiova	pag. 31
- Acord ANAF	pag. 31a
- Proces verbal de receptie 695/2025 + Ridicare topografica	pag. 32-34
- Aviz Termo Urban Craiova SRL	pag. 35-37
- Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana	pag. 38-39
- Aviz Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta Dolj	pag. 40
- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Dolj + planuri anexa	pag. 41-50
- Aviz sistematizare	pag. 51
- Aviz Politia Rutiera + Studiu de circulatie	pag. 52-69
- Aviz Agentia Nationala pentru Mediu si Aree Protejate + plan anexa	pag. 70-76
- Studiu de insorire faza P.U.Z.	pag. 71-72
- Studiu Geotehnic	pag. 73-95
- Memoriu general	pag. 96-122
- Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.	pag. 123-125
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.	pag. 126-152

## 2. PIESE DESENATE

- Incadrare in teritoriu conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000	pag. 153
- Incadrare pe suport aerofotografic	pag. 154
- Situatia existenta conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000	pag. 155
- Reglementari urbanistice si zonificare functionala	pag. 156-157
- Profile caracteristice ale strazilor	pag. 158-159
- Reglementari echipare edilitara	pag. 160
- Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor	pag. 161
- Ilustrare urbanistica	pag. 162



## FACTURA

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
 Nr. Reg. Com.: J  
 C.I.F.: 17244352  
 Sediul : BUCURESTI  
 Judetul : SECTOR1  
 Contul : RO36TREZ70020F335000XXXX  
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Seria RUR Nr. 1041889  
 Cumparator : ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC

Nr. Reg. Com.:  
 C.I.F.: 42402453  
 Sediul : STR.BIBESCU NR.44  
 CRAIOVA  
 Judetul : DOLJ  
 Contul :  
 Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1041889  
 Data(ziua,luna ,anul): 11.12.2025  
 Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	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
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ  URB.CONSTANTIN ANA MARIA/BENEF.ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC/STR.BIBESCU NR.15A/CRAIOVA/DJ/S=0,24HA/PUZ 508 EUR  MOD DE PLATA Ord.Pit: 2585,57 Document: 1041889/11.12.2025	LEI	1,00	2585,5700	2585,57		
FACTURA RUR REPREZINTA DOVADA PLATII LA RUR U00069 URB.CONSTANTIN T.ANA MARIA Intocmit de: DINCU STEFANIA NICOLETA							
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29	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 11.12.2025 ora 11:34:49 Semnaturile			Total din care : accize	2.585,57		0,00
				Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6)		2.585,57



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA  
CONSILIUL SUPERIOR

# CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 281 din 17.04.2019  
Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor 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 Dzo nr. 0234

Data emiterii

02.05.2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 215210 Craiova

Nr. cerere	113317
Ziua	29
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare  
100207570171



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:13315  
Nr. cadastral vechi:9131

**Adresa:** Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str BIBESCU, Nr. 15A, FOST NR. 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	215210	Din acte: 2.412 Masurata: 2.282	2412,242 mp din acte

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	215210-C1	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str BIBESCU, Nr. 15A, FOST NR. 29	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:402 mp; S. construita desfasurata:1082 mp; C1- Spatii pt invatamant cu parter si doua etaje cu Sc 402mp
A1.2	215210-C2	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str BIBESCU, Nr. 15A, FOST NR. 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; C2 - Sala festivitati cu Sc 136mp
A1.3	215210-C3	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str BIBESCU, Nr. 15A, FOST NR. 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:131 mp; C3 - Sala sport si Laborator cu Sc 131mp
A1.4	215210-C4	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str BIBESCU, Nr. 15A, FOST NR. 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; C4 - Cabina poarta cu Sc 56mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>55689 / 10/06/2013</b>	
Act Administrativ nr. CNS nr. 447, din 10/02/2012 emis de Primaria Craiova (Declaratie aut. nr. 1089/09.07.2013 NP Ionita Aristita Adina , Sentinta civila nr. 205/10.05.2004 in Dosar nr. 3679/CIV/2003 pronuntata de Tribunalul Dolj .):	
B2 Se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din str. Bibescu nr. 29, in str. Bibescu nr. 15A .	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B3 Se noteaza modificarea suprafetei din masuratori a imobilului de sub A 1, din 2.404 mp in 2.282 mp .	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
<b>103103 / 26/05/2020</b>	
Act Administrativ nr. Memoriu justificativ nr. 33, din 19/04/2019 emis de Arh. Niculescu Ariana;	
B7 Se noteaza schimbarea destinatiei constructiei C 1 din cladire sediu cu parter si doua etaje in spatii pentru invatamint cu parter si doua etaje	A1.1
B8 Se noteaza schimbarea destinatiei constructiei C2 din magazie in sala festivitati	A1.2
B9 Se noteaza schimbarea destinatiei constructiei C 3 din garaje in sala sport si laborator	A1.3
B10 Se noteaza schimbarea destinatiei constructiei C 4 din cabina poarta in cabina poarta	A1.4
Act Notarial nr. declaratie 259, din 29/01/2020 emis de NP Manta Claudiu;	
B11 Se noteaza actualizarea suprafetelor utile ale constructiile C1, C 2, C 3, C 4 astfel : C 1- 804,90mp, C2-123, 70mp, C3-108,20mp si C 4-42,30mp	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
<b>104510 / 03/06/2022</b>	
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 1840, din 26/05/2022 emis de NP Sorop Alexandru Oliviu;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC	
B13 se noteaza pact comisoriu	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>365573 / 13/12/2024</b>		
Act Notarial nr. Contract împrumut aut nr. 1548, din 12/12/2024 emis de VLĂDESCU LOREDANA-ANDREEA;		
B14	se noteaza interdictiile de instrainare si grevare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) CAR ARIAS CFR	
<b>354641 / 24/12/2025</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE ÎMPRUMUT DE BANI CU GARANTIE IMOBILIARA AUT 3203, din 19/12/2025 emis de VLĂDESCU LOREDANA-ANDREEA;		
B15	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) CAR ARIAS CFR CRAIOVA	

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>365573 / 13/12/2024</b>		
Act Notarial nr. Contract împrumut aut nr. 1548, din 12/12/2024 emis de VLĂDESCU LOREDANA-ANDREEA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:3500000 LEI.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) CAR ARIAS CFR	
<b>354641 / 24/12/2025</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE ÎMPRUMUT DE BANI CU GARANTIE IMOBILIARA AUT 3203, din 19/12/2025 emis de VLĂDESCU LOREDANA-ANDREEA;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:4300000 LEI plus celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) CAR ARIAS CFR CRAIOVA	
<b>45849 / 18/02/2026</b>		
Act Administrativ nr. PV DE SECHESTRU NR. 199621, din 16/02/2026 emis de ANAF DGRFP CRAIOVA AJFP DOLJ;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1486077 LEI, sechestrul-măsură asigurătorie instituit în condițiile Codului de Procedura Fiscala, asupra imobilului de sub A1.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) ANAF DGRFP CRAIOVA AJFP DOLJ	

-4-

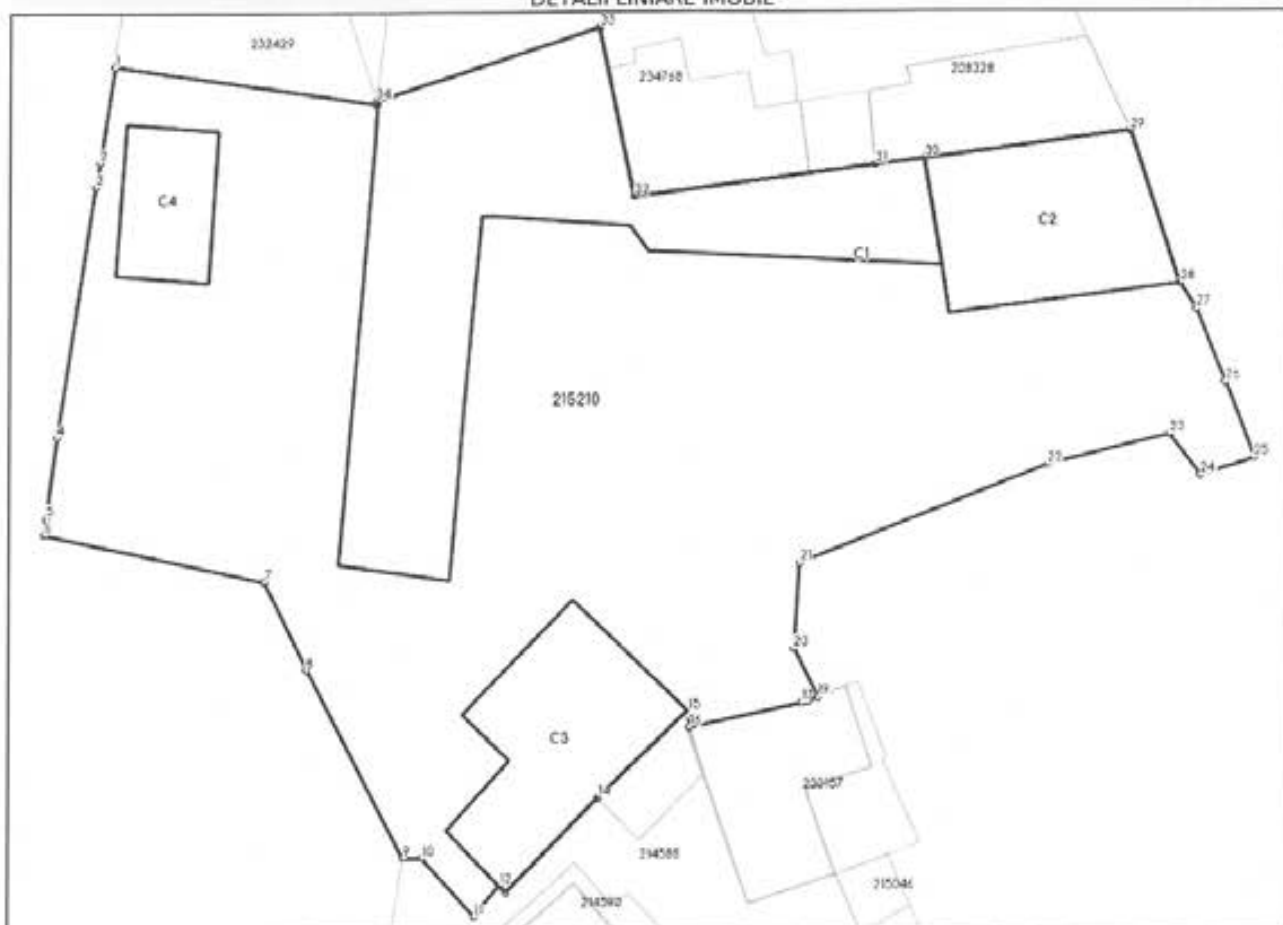
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
215210	Din acte: 2.412 Masurata: 2.282	2412,242 mp din acte

\* 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	2.282	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard metalic cu fundație de beton și acces porți metalice

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	215210-C1	construcții administrative și social culturale	402	Cu acte	S. construită la sol:402 mp; S. construită desfășurată:1082 mp; C1- Spații pt învățământ cu parter și două etaje cu Sc 402mp
A1.2	215210-C2	construcții administrative și social culturale	136	Cu acte	S. construită la sol:136 mp; S. construită desfășurată:136 mp; C2 - Sala festivități cu Sc 136mp
A1.3	215210-C3	construcții administrative și social culturale	Din acte: 132 Masurata: 131	Cu acte	S. construită la sol:131 mp; S. construită desfășurată:131 mp; C3 - Sala sport și Laborator cu Sc 131mp
A1.4	215210-C4	construcții administrative și social culturale	56	Cu acte	S. construită la sol:56 mp; S. construită desfășurată:56 mp; C4 - Cabina poartă cu Sc 56mp

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.078	2	3	1.554
3	4	15.861	4	5	5.114
5	6	1.048	6	7	14.152
7	8	6.087	8	9	13.327
9	10	1.203	10	11	4.898
11	12	2.517	12	13	0.594
13	14	8.232	14	15	7.807
15	16	0.996	16	17	7.162
17	18	0.383	18	19	0.705
19	20	3.429	20	21	5.351
21	22	16.675	22	23	7.854
23	24	3.259	24	25	3.474
25	26	5.074	26	27	4.964
27	28	1.916	28	29	10.069
29	30	12.978	30	31	3.123
31	32	15.184	32	33	10.8
33	34	14.663	34	35	0.226
35	1	16.601			

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,

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.ancpi.ro>



Directia Generala Regională  
a Finanțelor Publice - Orșova

ROMÂNIA  
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ  
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr. 1167744

Denumire/Nume și prenume:  
ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC

Domiciliul fiscal: JUD. DOLJ, MUN. CRAIOVA,  
STR. BIBESCU, Nr.44

ROMÂNIA

Emitent



Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

Data atribuirii (C.I.F.):

Data eliberării:

Se utilizează începând cu 01.01.2007

## DUPLICAT CONTRACT DE VÂNZARE

Între părțile:

**1. MADOFIL STAR SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Loc. Rovinari, Oraș Rovinari, str. Păcii, nr. 9, camera 4, Jud. Gorj, nr. de ordine în registrul comerțului J18/533/1992, CUI 2178218, CIF RO2178218, reprezentată prin asociat unic și administrator

10.01.1990, în calitate de vânzătoare, și -----

**2. ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC**, cu sediul în Mun. Craiova, str. Bibescu, nr. 44, Jud. Dolj, asociație având personalitate juridică în temeiul încheierii nr. 1692/11.12.2019 emisă în dosar nr. 28324/215/2019 de Judecătoria Craiova, Secția Civilă, rămasă definitivă prin neapelare, înregistrată în Registrul Special al Asociațiilor sub nr. 2/08.01.2020, CIF 42402453,

04.04.2018, în calitate de cumpărătoare, -----

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

Subscrisa, **MADOFIL STAR SRL**, reprezentată prin asociat unic și administrator, vând către **ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC**, reprezentată prin președinte -----, imobilul situat în Mun. Craiova,

**Zona A2, jud. Dolj, descris astfel:**-----

- imobilul situat în Mun. Craiova, str. Bibescu, nr. 15A, jud. Dolj (fost nr. 29), compus din teren intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 2.412 mp din acte și de 2.282 mp din măsurători, teren identificat cu număr cadastral 215210, și din construcțiile aflate pe acest teren, și anume: construcția C1-spațiu pentru învățământ, cu parter și două etaje, cu trei niveluri, cu o suprafață construită la sol de 402 mp și o suprafață construită desfășurată de 1.082 mp, având parter, cu o suprafață utilă de 292,7 mp, format din laborator informatică, arhivă, hol, hol, vestiar haine de stradă, spălător, W.C., vestiar haine de lucru, cameră spălare alimente, hol, magazie de mână, hol, bucătărie, spălător veselă, sală de mese, sală multifuncțională, hol, spațiu tehnic, casa scării, materiale curățenie, gr. san., gr. san., gr. san., spălătorie, hol, hol, contabilitate, sală materiale consumabile, hol, vestiar personal tehnic, etaj 1, cu o suprafață utilă de 251,3 mp, format din sală de clasă, vestiar, birou director, cabinet CES, spațiu relaxare, hol, hol, spațiu tehnic, secretariat, spațiu recreere, sală de clasă, vestiar, hol, hol, casa scării, W.C., W.C., W.C., W.C., W.C., hol, cancelarie, vestiar, sală de clasă, și etaj 2, cu o suprafață utilă de 260,9 mp, format din sală de clasă, cabinet metodic, sală de clasă, hol, vestiar, sală de clasă, spațiu recreere, vestiar, sală de clasă, hol, casa scării, W.C., W.C., W.C., W.C., cancelarie, hol, vestiar, sală de clasă, construcție identificată cu număr cadastral 215210-C1, construcția C2-sală festivități, cu un nivel, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 136 mp, cu o suprafață utilă de 123,7 mp, formată din sală festivități, construcție identificată cu număr cadastral 215210-C2, construcția C3-sală sport și laborator, cu un nivel, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 131 mp, cu o suprafață utilă de 108,2 mp, formată din laborator, sală sport, vestiar și grup sanitar, construcție identificată cu număr cadastral 215210-C3, și construcția C4-cabină poartă, cu un nivel, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 56 mp, cu o suprafață utilă de 42,3 mp, formată din spațiu primire, spațiu îngrijiri medicale și grup sanitar, construcție identificată cu număr cadastral 215210-C4, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 215210 a UAT Craiova (nr. CF vechi 13315, nr. cadastral vechi 9131). -----

Eu, vânzătoarea, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt proprietara imobilului descris mai sus, pe care l-am dobândit prin cumpărare, așa cum rezultă din Contractul de vânzare autenticat sub nr. 2343/30.10.2014 de BIN Ioniță Aristița Adina, cu sediul în Com. Valea Călugărească, Jud. Prahova. -----

Eu, vânzătoarea, declar, de asemenea, următoarele: imobilul ce face obiectul prezentului contract nu este scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, nu a fost trecut în proprietatea vreunei alte persoane fizice sau juridice (nu a fost vândut, donat, schimbat etc.), nu s-a constituit niciun drept asupra acestuia în favoarea unei alte persoane, este închiriat conform Contractului de închiriere nr. 1/05.08.2018, existând un accept al vânzării emis de către chiriaș potrivit Actului adițional nr. 2/14.10.2019, nu s-a promis constituirea vreunui drept asupra acestuia, nu constituie aport în natură la capitalul social al unei persoane juridice, nu am cunoștință să fie înregistrat ca sediu social sau punct de lucru pentru nicio persoană juridică (societate comercială, asociație, fundație, etc.) sau persoană fizică autorizată, nu face obiectul niciunui contract de comodat, rămânând în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea; nu s-a declanșat vreo acțiune în executare silită asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract și nu este sechestrat și nici urmărit pentru vreo creanță, de orice natură, datorie bugetară sau a unei terțe persoane; imobilul nu a făcut și nu face obiectul vreunor proceduri de expropriere sau cereri, notificări etc., formulate în temeiul Legii nr. 10/2001, modificată și completată prin Legea nr. 247/2005 și nu am cunoștință despre nicio amenințare din partea vreunei terțe persoane sau autorități de a acționa de o asemenea manieră; imobilul nu formează obiectul niciunui litigiu, acțiune, procedură asigurătorie, administrativă, judiciară sau de executare declanșată împotriva mea, în considerarea calității mele de proprietară și nu am cunoștință despre nicio amenințare din partea vreunei terțe persoane sau autorități de a acționa de o asemenea manieră, este liber de orice notări și interdicții legale sau convenționale, de orice alte sarcini și servituți, astfel cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 95908/24.05.2022 eliberat de O.C.P.I. Dolj-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova**, vânzătoarea garantând pe cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni, totale sau parțiale și răspunzând de evicțiunea prevăzută la art. 1695 Cod civil și garanția pentru viciile construcției prevăzută la art. 1707 Cod Civil, precum și de legislația în vigoare în materie; nu am nicio informație că imobilul ar face obiectul unei revendicări, fie cu bună credință fie cu rea credință, în baza unui drept de proprietate imobiliară al unui terț în baza unor circumstanțe de fapt, erori de înregistrare, prevederi ale legislației cu privire la restituirea proprietăților expropriate fără despăgubiri corespunzătoare, sau în baza oricăror alte circumstanțe sau prevederi ale legii, iar documentația cadastrală este corectă și conformă cu realitatea. -----

**Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este în sumă de 7.791.711,24 Lei (șaptemilioaneșaptesutenouăzecișiumiișaptesuteunsprezece Lei și douăzecișipatru bani) și este compus din: -----**

**A) prețul construcțiilor în sumă de 5.843.783,43 Lei (cincimilioaneoptșutepatruzecișitreimiișaptesuteoptzecișitrei Lei și patruzecișitrei bani), ce se achită astfel: -----**

- suma de 2.045.324,20 Lei (douămilioanepatruzecișicincimiiitreisutedouăzecișipatru Lei și douăzeci bani) s-a achitat din surse proprii proprii ale cumpărătoarei în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA; -----

- suma de 3.798.459,23 Lei (treimilioaneșaptesutenouăzecișioptmiiipatrusute cincizecișinouă Lei și douăzecișitrei bani) se va achita până la data de 24.08.2022 în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA, conform Contractului de finanțare Programul Operațional Competitivitate nr. 403/390079/24.12.2021, Titlul proiectului ÎNFIINȚARE

**CENTRU DE CERCETARE EDUCATIVĂ PENTRU UTILIZAREA TIC ÎN EDUCAȚIE**

Cod SMIS 2014+ 137309, prin mecanismul decontării cererilor de plată; -----

B) prețul terenului în sumă de 1.947.927,81 Lei (unmilionnouăsutepatruzecișisaptemii nouăsutedouăzecișisapte Lei și optzecișiu bani), ce se achită astfel: -----

- suma de 681.774,73 Lei (șasesuteopzecișiuamiișaptesuteșaptezeceșipatru Lei și șaptezecișitrei bani) s-a achitat din surse proprii proprii ale cumpărătoarei în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA;-----

- suma de 1.266.153,08 Lei (unmiliondouășuteșazecișisaseșasemiiunasutăcincizecișitrei Lei și opt bani) se va achita până la data de 24.08.2022, în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA, conform Contractului de finanțare Programul Operațional

Competitivitate nr. 403/390079/24.12.2021, Titlul proiectului ÎNFIINȚARE CENTRU DE CERCETARE EDUCATIVĂ PENTRU UTILIZAREA TIC ÎN EDUCAȚIE Cod SMIS 2014+ 137309, prin mecanismul decontării cererilor de plată. -----

Prețul vânzării este nepurtător de TVA în condițiile art. 292, alin. 2, lit. f din Codul fiscal.-----

Noi, părțile, stabilim că dovada plății diferenței de preț se face cu ordinul de plată semnat de cumpărătoare și vizat de bancă sau cu extrasul de cont emis de banca cumpărătoarei sau cu extrasul de cont emis de banca vânzătoarei.-----

Eu, vânzătoarea, declar că pentru plata diferenței de preț în sumă totală de 5.064.612,31 Lei (cincimilioaneșazecișipatrumiișasesutedoisprezece Lei și treizecișiu bani) (3.798.459,23 Lei+1.266.153,08 Lei) se va înscrie ipoteca legală prevăzută de art. 2386 pct. 1 Cod civil, eu, vânzătoarea, obligându-mă totodată, ca în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la primirea în întregime a prețului să dau o declarație de încasare integrală a prețului în formă autentică în vederea radierii acestei ipoteci din cartea funciară a imobilului. -

Prezentul act reprezintă titlu executoriu conform art. 101 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici, republicată cu modificările și completările ulterioare. -----

Prețul de vânzare în sumă de 7.791.711,24 Lei (șaptemilioaneșaptesutenouăzecișiuamiișaptesuteunsprezece Lei și douăzecișipatru bani), conform Contractului de finanțare Programul Operațional Competitivitate nr. 403/390079/24.12.2021, Titlul proiectului ÎNFIINȚARE CENTRU DE CERCETARE EDUCATIVĂ PENTRU UTILIZAREA TIC ÎN EDUCAȚIE Cod SMIS 2014+ 137309, are următoarea structură: -----

I. Prețul de vânzare al construcțiilor, în sumă de 5.843.783,43 Lei (cincimilioaneoptsutepatruzecișitreimiișaptesuteoptzecișitrei Lei și patruzecișitrei bani), format din: -----

- suma de 3.798.459,23 Lei (treimilioaneșaptesutenouăzecișioptmiișaptesuteșaptezecișinouă Lei și douăzecișitrei bani), reprezentând preț nerambursabil; -----

- suma de 2.045.324,20 Lei (douămilionepatruzecișicincimiișaptesutedouăzecișipatru Lei și douăzeci bani), reprezentând preț contribuție proprie; -----

II. Prețul de vânzare al terenului, în sumă de 1.947.927,81 Lei (unmilionnouăsutepatruzecișisaptemii nouăsutedouăzecișisapte Lei și optzecișiu bani), format din: -----

- suma de 1.266.153,08 Lei (unmiliondouășuteșazecișisaseșasemiiunasutăcincizecișitrei Lei și opt bani), reprezentând preț nerambursabil; -----

- suma de 681.774,73 Lei (șasesuteopzecișiuamiișaptesuteșaptezeceșipatru Lei și șaptezecișitrei bani), reprezentând preț contribuție proprie. -----

Eu, vânzătoarea, declar că imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 558232/19.05.2022 emis de Primăria Mun. Craiova.-----



Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 95908/24.05.2022** eliberat de OCPI Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că sunt achitate la zi cheltuielile cu utilitățile publice aferente imobilului, iar, eu, cumpărătoarea, acceptă expres că voi prelua în întregime toate eventualele debite către toți furnizorii de utilități publice aferente imobilului.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, în sensul că proprietara imobilului are obligația de a pune la dispoziția cumpărătoarei certificatele de performanță energetică ale clădirilor.-----

Eu, cumpărătoarea, declar că mi s-au pus la dispoziție certificatele de performanță energetică ale clădirilor - respectiv Certificatul de performanță energetică nr. 147/13.07.2017 emis de auditor energetic Pruna Liliana Gabriela - pentru clădirea C1 - clasa C de eficiență energetică, Certificatul de performanță energetică nr. 0764/20.10.2014 emis de auditor energetic Pribeagu Dan Gabriel - pentru clădirea C2 - clasa B de eficiență energetică și Certificatul de performanță energetică nr. 0763/20.10.2014 emis de auditor energetic Pribeagu Dan Gabriel - pentru clădirea C3 - clasa B de eficiență energetică.-----

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

Eu, vânzătoarea, garantez pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Nec. A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subscrisa, **ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC**, reprezentată prin președinte **înțeleg să cumnăr de la MADOFIL STAR SRL**, reprezentată prin asociat unic și administrator **F**, imobilul mai sus arătat cu prețul de **7.791.711,24 Lei** (șaptemilioaneșaptesutenouăzecișinumiișaptesute unsprezece Lei și douăzecișipatru bani), ce se achită astfel:-----

A) prețul construcțiilor în sumă de **5.843.783,43 Lei** (cincimilioaneoptsutepatruzecișitreimiișaptesuteoptzecișitrei Lei și patruzecișitrei bani), ce se achită astfel:-----

- suma de **2.045.324,20 Lei** (douămilioanepatruzecișicincimilireisutedouăzecișipatru Lei și douăzeci bani) s-a achitat din surse proprii proprii ale cumpărătoarei în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA;-----

- suma de **3.798.459,23 Lei** (treimilioaneșaptesutenouăzecișioptmiiipatrusute cincizecișinouă Lei și douăzecișitrei bani) se va achita până la data de **24.08.2022** în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA, conform Contractului de finanțare Programul Operațional Competitivitate nr. 403/390079/24.12.2021, Titlul proiectului **ÎNFIINȚARE CENTRU DE CERCETARE EDUTIC PENTRU UTILIZAREA TIC ÎN EDUCAȚIE** Cod SMIS 2014+ 137309, prin mecanismul decontării cererilor de plată;-----

B) prețul terenului în sumă de **1.947.927,81 Lei** (unmilionnouăsutepatruzecișisaptemii nouăsutedouăzecișisapte Lei și optzecișiuu bani), ce se achită astfel:-----

- suma de **681.774,73 Lei** (șasesuteopzecișiumamiișaptesuteșaptezecișipatru Lei și șaptezecișitrei bani) s-a achitat din surse proprii proprii ale cumpărătoarei în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA;-----

- suma de 1.266.153,08 Lei (un milion două sute șaisăzeci și șase mii una sută cincizeci și trei Lei și opt bani) se va achita până la data de 24.08.2022, în contul cu cod IBAN nr. RO14 BTRL RONC RT05 2693 9101, titular cont MADOFIL STAR SRL, deschis la Banca Transilvania SA, conform Contractului de finanțare Programul Operațional Competitivitate nr. 403/390079/24.12.2021, Titlul proiectului ÎNFIINȚARE CENTRU DE CERCETARE EDUTIC PENTRU UTILIZAREA TIC ÎN EDUCAȚIE Cod SMIS 2014+137309, prin mecanismul decontării cererilor de plată. -----

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

Eu, cumpărătoarea, declar că mă voi adresa Primăriei Mun. Craiova pentru înregistrarea în evidențele fiscale a prezentului contract de vânzare în termen de 30 de zile începând de azi, data autentificării prezentului contract, fără obligativitatea intabulării prealabile a actului de proprietate.-----

În cazul în care cumpărătoarea nu va achita vânzătoarei diferența de preț în sumă de 5.064.612,31 Lei (cincimilioaneșaisăzecișipatru miișasesute doisprezece Lei și treizecișunu bani) până la termenul menționat în prezentul contract, respectiv până la data de 24.08.2022, prezentul contract va fi desființat de drept, fără notificare prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, fără vreo altă formalitate și fără punere în întârziere, cu consecința repunerii părților în situația anterioară încheierii contractului astfel: vânzătoarea redevine proprietara de drept a imobilului, cu obligația restituirii către cumpărătoare a tuturor sumelor plătite de către aceasta vânzătoarei până la acea dată, în virtutea acestui pact comisoriu de gradul IV. -----

Părțile solicită notarea pactului comisoriu în cartea funciară a bunului imobil ce face obiectul prezentului act. -----

Cumpărătoarea se obligă prin prezenta să coopereze cu vânzătoarea pentru radierea acestui contract din cartea funciară aferentă imobilului, cumpărătoarea urmând să semneze orice document necesar (cum ar fi, dar fără a se limita la actul adițional de încetare a contractului) în vederea repunerii părților în situația anterioară semnării prezentului contract ca efect al desființării acestuia. -----

Noi, părțile, declarăm în mod expres ca suntem de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciara aferenta imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, concomitent cu înscrierea ipotecii legale pentru prețul neîncasat în favoarea vânzătoarei, precum și cu notarea pactului comisoriu, astfel cum sunt menționate mai sus în cuprinsul prezentului contract, mandatând în acest sens notarul public. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, iar eu, cumpărătoarea, declar că suma reprezentând prețul nu provine din acțiuni care duc la încălcarea dispozițiilor legale prevăzute în Legea nr. 129/2019.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul convenit este sincer și serios, reflectă justa valoare de piață a imobilului, și că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 Cod civil cu privire la seriozitatea prețului, precum și ale art. 1665 Cod Civil, cu privire la prețul fictiv și derizoriu, și ni s-au pus în vedere consecințele nedeclarării prețului nesperios, și declarăm, de asemenea, că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile și ale Legii 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale. -----

Noi, părțile contractante, declarăm ca am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. -----

Noi, părțile contractante, solicităm îndeplinirea formalităților de înscriere în Cartea Funciară a imobilului de către biroul notarial conform Legii nr. 7/1996 modificată și completată.-----

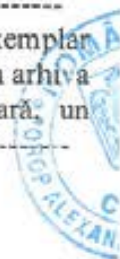
Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal (privitoare la infracțiunea de fals în declarații), declarăm că am citit prezentul contract, notarul explicându-ne conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, asumându-ne întreaga răspundere că declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale, drept pentru care semnăm mai jos. -----

În conformitate cu prevederile Regulamentului Parlamentului European și Consiliului nr. 679/27.04.2016 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, părțile declară că sunt de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial.-----

Tehnoredactat la BIN Șorop Alexandru Oliviu, cu sediul în Craiova, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 7 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, două exemplare pentru biroul de cadastru și publicitate imobiliară, un exemplar pentru vânzătoare și trei exemplare pentru cumpărătoare. -----

**VÂNZĂTOARE,**  
**MADOFIL STAR SRL,**  
prin asociat unic și administrator

**CUMPĂRĂTOARE,**  
**ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC,**  
prin președinte



ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘOROP ALEXANDRU OLIVIU  
CAMERA CRAIOVA, JUDEȚUL DOLJ  
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 26/4330/19.01.2021  
Sediul: Craiova, str. Ion Maiorescu, nr. 3, bl. 2-4, parter, județul Dolj  
Tel./Fax: 0251/545.212



**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1840  
ANUL 2022 LUNA 05 ZIUA 26**

În fața mea, Șorop Alexandru-Oliviu, notar public, la sediul biroului din mun. Craiova, str. Ion Maiorescu, nr. 3, bl. 2-4, parter, jud. Dolj, s-au prezentat:

1.  
G.  
10.

**MADOFIL STAR SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Loc. Rovinari, Oraș Rovinari, str. Păcii, nr. 9, camera 4, Jud. Gorj, nr. de ordine în registrul comerțului J18/533/1992, CUI 2178218, CIF RO2178218,

2. **ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC**, cu sediul în Mun. Craiova, str. Bibescu, nr. 44, Jud. Dolj, asociație având personalitate juridică în temeiul încheierii nr. 1692/11.12.2019 emisă în dosar nr. 28324/215/2019 de Judecătoria Craiova, Secția Civilă, rămasă definitivă prin neapelare, înregistrată în Registrul Special al Asociațiilor sub nr. 2/08.01.2020, CIF 42402453,

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

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS,**

Onorariu de 44.500 lei inclusiv TVA cu FF. nr. 123/2022  
Taxă OCPI – 39.034 Lei (38.959 lei-PI 231+75 lei-PI 241) cu OP

**NOTAR PUBLIC  
S.S. ȘOROP ALEXANDRU-OLIVIU**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 exemplare, de Șorop Alexandru-Oliviu, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu, în condițiile legii

**NOTAR PUBLIC  
ȘOROP ALEXANDRU-OLIVIU**



ACEASTA PAGINA  
RĂMÂNE ALBĂ



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

www.primariacraiova.ro



**CERTIFICAT**  
**de nomenclatură stradală**  
Nr. 968 din 19.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant  
Cristina cu domiciliul în I  
poștal -, înregistrată la nr. 82483 din 12.03.2025, având calitatea de proprietară și urmare a verificărilor efectuate la  
nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă că imobilul situat la adresa:  
Strada Bibescu, nr. 15A fost/fostă nr.29 figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

**Strada Bibescu, nr. 15A**

având suprafața de 2412mp (2412,242mp) din acte și 2282mp din măsurători cu numărul cadastral 215210  
(nr.cd. vechi 9131) și construcțiile: C1 - Spații pentru învățământ cu nr.cd.215210-C1, C2 - Sală festivități cu  
nr.cd.215210-C2, C3 - Sală sport și laborator cu nr.cd.215210-C3 și C4 - Cabină poartă cu nr.cd.215210-C4 Cartea  
Funciară nr. 215210 (nr. CF vechi 13315).

Prezentul certificat s-a eliberat pentru **CERTIFICAT DE URBANISM**.

Drept de ipotecă legală în favoarea CAR ARIAS CFR.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Verificat: Alexandru Victor Sertis	Arhitect Șef	 20. MAR 2025
Verificat: Ștefan Florescu	Pt. Șef Serviciu	 19. MAR 2025
Întocmit: Ionela Loredana Giontoiu	Inspector	 19. MAR 2025

Achitat taxa de 11 lei cu chitanța nr.: 0138162 din 22.05.2025

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 plăbliței 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.

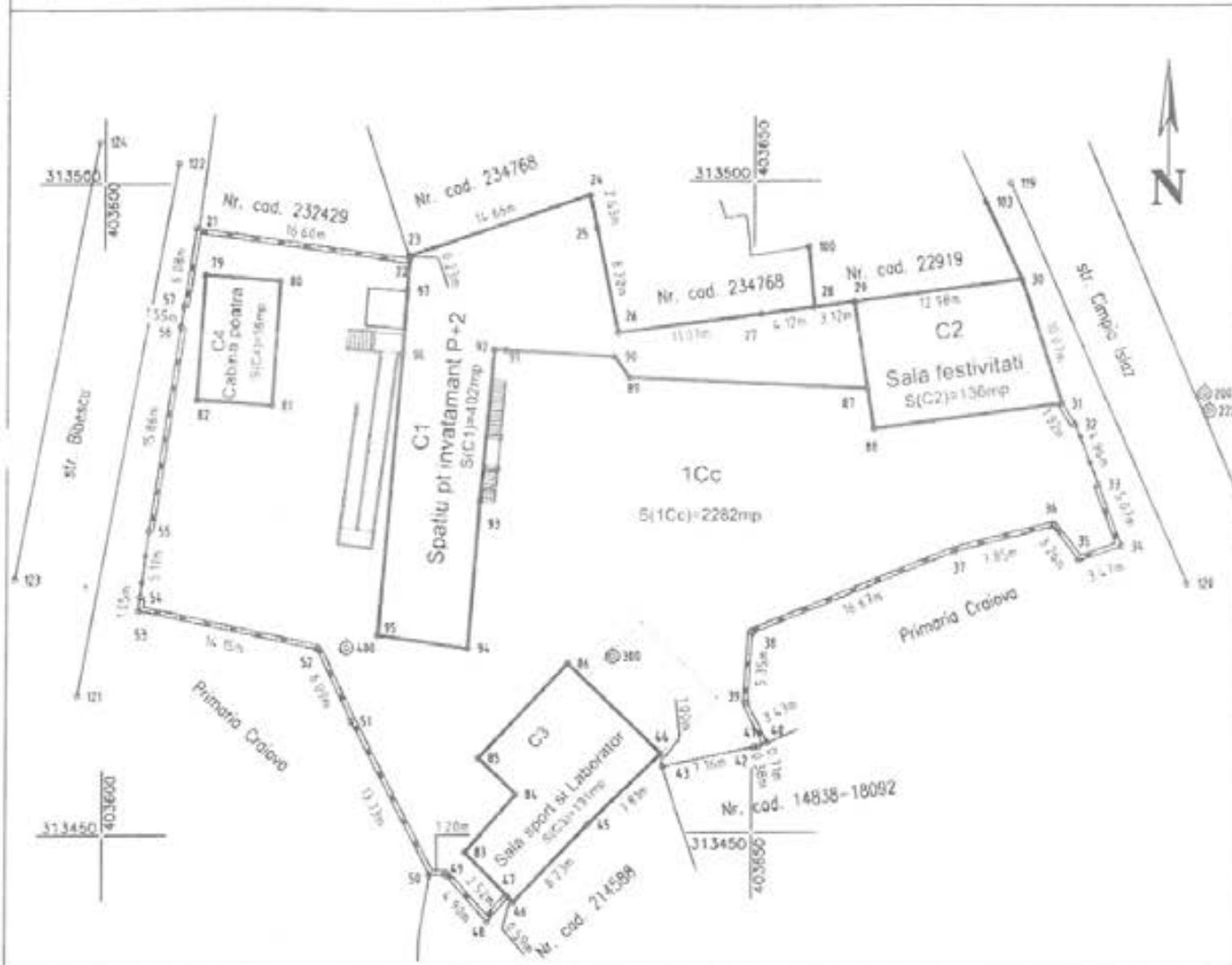
F.O. 03.12.02 VERS. 03

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 11

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata [mp]	Adresa imobilului:	
215210	2282	mun. Craiova, str. Bibescu, nr. 15A, (fost nr. 29)	
Cartea Funciara nr.	215210	UAT	mun. CRAIOVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	CC	2282	Teren imprejmuit cu gard de beton, gard de metal si zid constructii
Total		2282	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CAS	402	Spatiu pt invatamant P+2 - S c desf = 1082mp
C2	CAS	136	Sala festivitatii - S c desf = 136mp
C3	CAS	131	Sala sport si Laborator - S c desf = 131mp
C4	CAS	56	Cabina poarta - S c desf = 56mp
Total		726	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2282mp  
Suprafata din act = 2412 mp

103103/2020

Executant: SIMION ADRIAN  
CATEGORIA DE LUCRARI: B, C, SERIA DJ, NR. 201

Adrian  
Simion

Digitally signed  
by Adrian Simion  
Date: 2020.04.23  
11:47:46 +03:00

Conținutul executivului măsurătorilor la teren  
construcțiilor și planșelor de situație cadastrale și  
corespunde la actele de realitate din teren

Semnatura si stampila

Data: 02.04.2020

Inspector

Adrian  
Gradinar  
U

Semnat digital  
de Adrian  
Gradinar  
Data: 2020.05.28  
11:18:00 +03:00

Conținutul introducerii imobilului în baza de date  
integrate și adresa numărului cadastral

Semnatura si poarta  
Data:

Stampila BCF

Nr. 138474 din 10.05.2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1016 din 20.05.2025

**În scopul** : elaborare PUZ privind reconversia functionala, CU modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de inaltime si a circulatiilor in zona, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E

Ca urmare a cererii adresate de ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN

Înregistrată la nr. 138474 din 30.04.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul \_\_\_\_\_, sector \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, Strada Bibescu, nr. 15A bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 215210, numărul topografic al parcelei \_\_\_\_\_ sau identificat prin(3) plan de situație, număr cadastral:215210.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism \_\_\_\_\_ faza PUZ ZC4, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 121/2000/ \_\_\_\_\_.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul construcții și teren intravilan proprietate privată a numitei ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC, pentru care a fost intabulat, drept de ipoteca și se notează interdicțiile de instrainare și grevare în favoarea CAR ARIAS CFR, conform extras CF 215210 din 30.04.2025. Imobilul se afla în proximitatea Casei Hori, poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, conform Listei Monumentelor Istorice.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală a terenului - curți construcții;

Destinația după PUZ - servicii/birouri;

Suprafața terenului - 2412,00 mp din acte și 2282,00 mp din măsuratori

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

### 3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUZ ZC4 aprobat cu HCL nr. 121/2000, UTR C4-5 și HCL nr. 189/2007, imobilul este situat în zona servicii/birouri, cu regim de înălțime maxim P+2, POT max=32%, CUT max=1,2 și regim de aliniere la 10,00 m din axul străzii Bibescu. Se vor autoriza numai locuințe și funcțiuni compatibile cu zona.

Se propune elaborare PUZ privind reconversia funcțională, CU modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zona, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E, cu POTpropus=32%, CUT propus=1,44 (conf. art. 32, alin. 7 din Legea nr. 350/2001).

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autoritatea publică locală are dreptul ca prin CU "să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui PUZ, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect șef". Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu suport topografic și urbanismul. Prin PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va corela cu alte documentații existente sau propuse în zona și se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului și pentru elaborare PUZ. Solicitarea de informare a publicului și documentația aferentă completată, conform art. 56, alin. 6 și 7 coroborat cu art. 37 din Ord. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului se va face în baza unei cereri tip, anterior și separat de solicitarea de aprobare a documentației urbanism în Consiliul Local, ce ulterior va fi supusă dezbaterii publice. Investitorul afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (conf. Ord. 2701/2010) și publică în presă 2 anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Documentația de urbanism se va depune în max. 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului Local, prin care se aprobă/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanism aprobate în zona și se va prezenta pe suport topografic și recepționat OCPI; Se vor respecta prevederile Codului Civil. Locuri de parcare în incintă conform RLU nr. 489/2021 cu modificările ulterioare; Titlul de proprietate în copie conform cu originalul, Extras CF, Certificat de nomenclatură stradala. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile ale detinătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea, doar pentru lucrări de construire ce nu vizează intrarea în legalitate. Nu se vor face comasari sau dezmembrari pe terenul care generează PUZ-ul, până la aprobarea acestuia. Avizele detinătorilor de rețele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu, se vor obține după emiterea Avizului prealabil de oportunitate, pe planșa anexă a acestuia. La faza de construire, după aprobarea documentației de urbanism în Consiliul Local, este necesar obținerea avizelor de la Compania de Apă Oltenia, Distribuție Energie Oltenia și sănătatea populației. În funcție de zona studiată prin PUZ, se vor putea solicita avize suplimentare la Avizul de oportunitate. Zona studiată va cuprinde și vecinătățile. Se va avea în vedere ca după aprobarea documentației PUZ, autorizația de construire se poate obține doar după reglementarea juridică a căilor de acces propuse. În cazul în care societatea este reprezentată de o terță persoană, se va prezenta calitatea de împuternicit a acesteia. Acord CAR ARIAS CFR.

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

elaborare PUZ privind reconversia funcțională, CU modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zona, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

**ÎNTOCMIT**  
Livia Cristina Calin



FO-03-09-02 vers. 01 Pag. 2

**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 pentru branșamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

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

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :  
Aviz de oportunitate emis de catre PMC. ISU pentru elaborare PUZ. Aviz Comisia de sistematizare din cadrul PMC. Autoritatea Aeronautica Civila Romana (online: <https://www.caa.ro/ro/pages/avize-si-autorizatii>). Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Dolj.

d.4) studii de specialitate :

Studiu geotehnic. Studiu de circulatie in incinta si in zona. Simulare studiu de insorire. Plan Urbanistic Zonal intocmit conf. Ghid privind metodologia de elaborare si continut-cadru al PUZ, conform Legii nr. 350/2001 si Ord. nr. 233/2016.

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,  
Lia Olguța Vasilescu

SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT SEF,  
Monica Marin

Achitat taxa de 35 lei, conform chitanței nr. 0138158 din 22.05.2025  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 22.05.2025.

PT. SEF SERVICIU,

Ștefan Florescu

ÎNTOCMIT  
Livia Cristina Calin

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 \_\_\_\_\_.

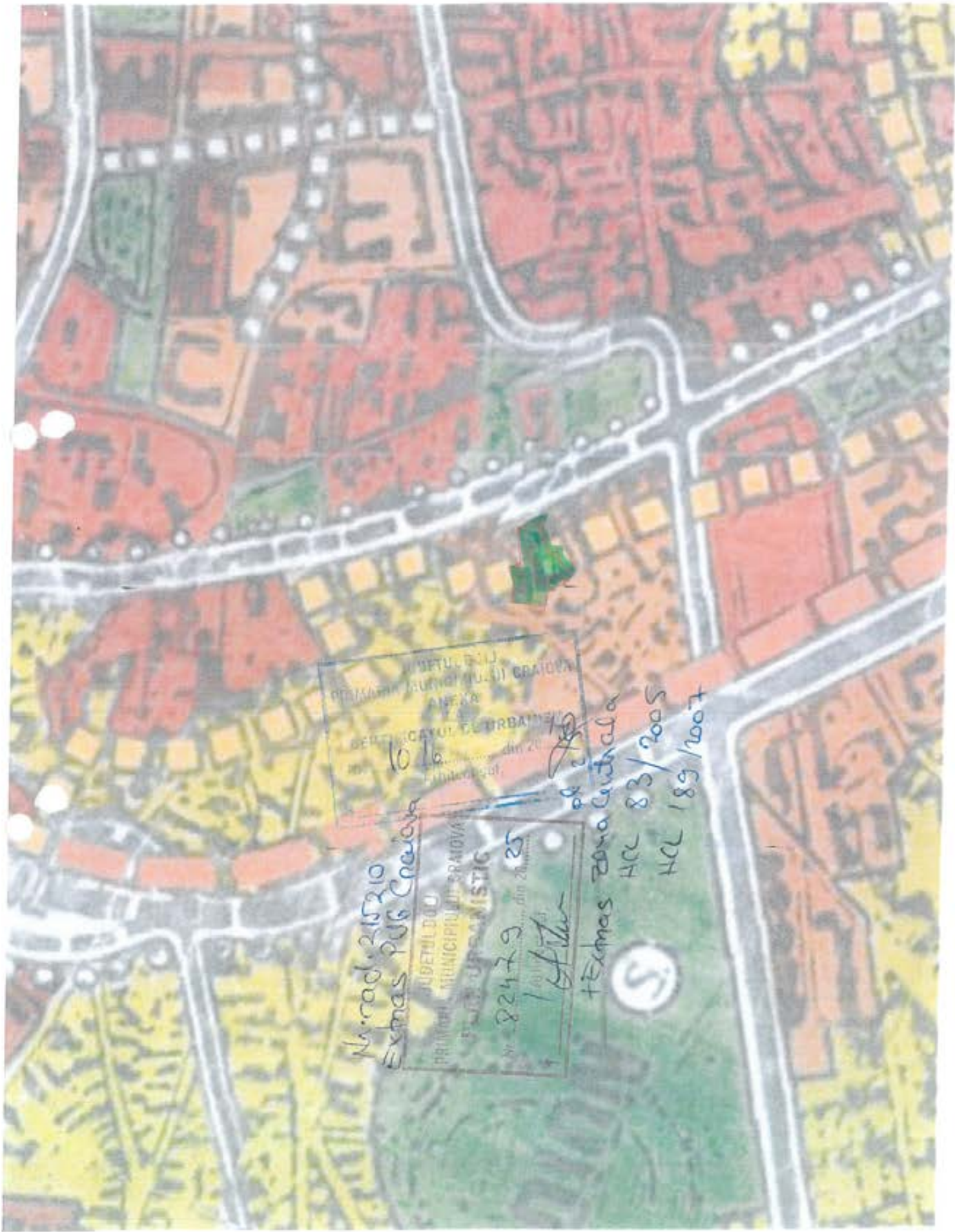
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.



Nr. cad. 215210  
în cadastre înțeleg

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORAȘA BĂIEA LA PETRIȘ  
PLAN URGANISTIC  
Nr. 82479 din 20.05.2016

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORAȘA BĂIEA LA PETRIȘ  
CADE DE URGANISM  
Nr. 1016 din 20.01.2016



JUDEȚUL DOLJ  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
 ANEXA  
 DEPT. CAYOL DE URBANISM  
 Nr. 16 ..... din 20  
 Adresa:

Nr. cad. 215210  
 Exmas PUG Craiova

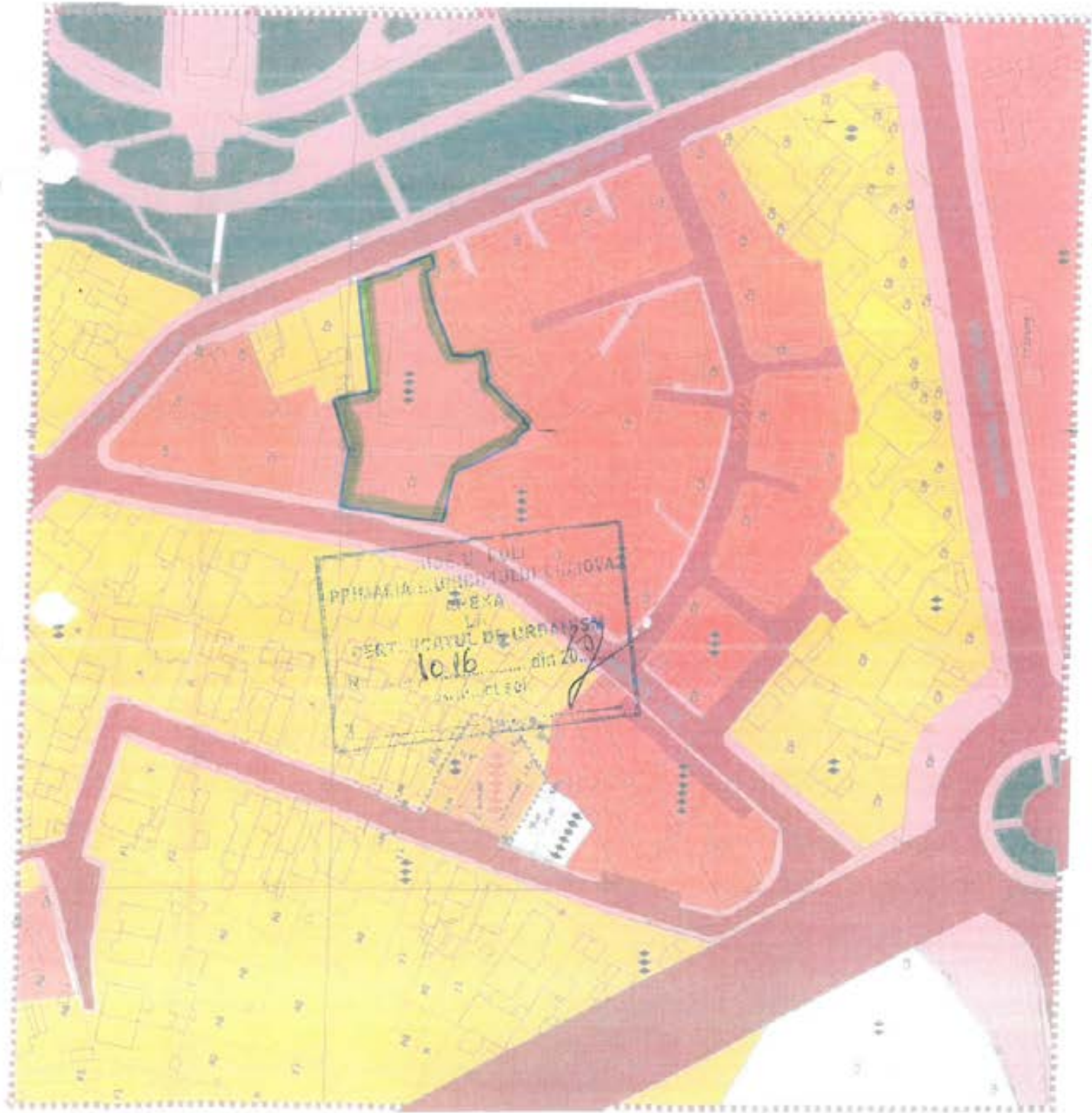
JUDEȚUL DOLJ  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
 DEPT. URBANISTIC  
 Nr. 82479 ..... din 20  
 Adresa:

pl. 270  
 + Exmas Zona Centrala  
 HCL 83/2005  
 HCL 189/2007

Mr. cad. 215210  
Extras HCC 189/2007

INCEPUTUL  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
PLAN URBANISTIC  
Nr. 22479 ..... din 20...25  
1 / Arhitect șef.  
*P. V. Ștefan*

PL 4/5





ÎNREGISTRAT LA  
 ÎNREGISTRARUL NAȚIONAL AL  
 PLANURILOR DE ÎNCADRARE  
 ÎN ZONĂ  
 Nr. 1047/2015  
 din 20.05.2015  
 10/16

Nr. cad. 215210  
 Extras Zona Construcție

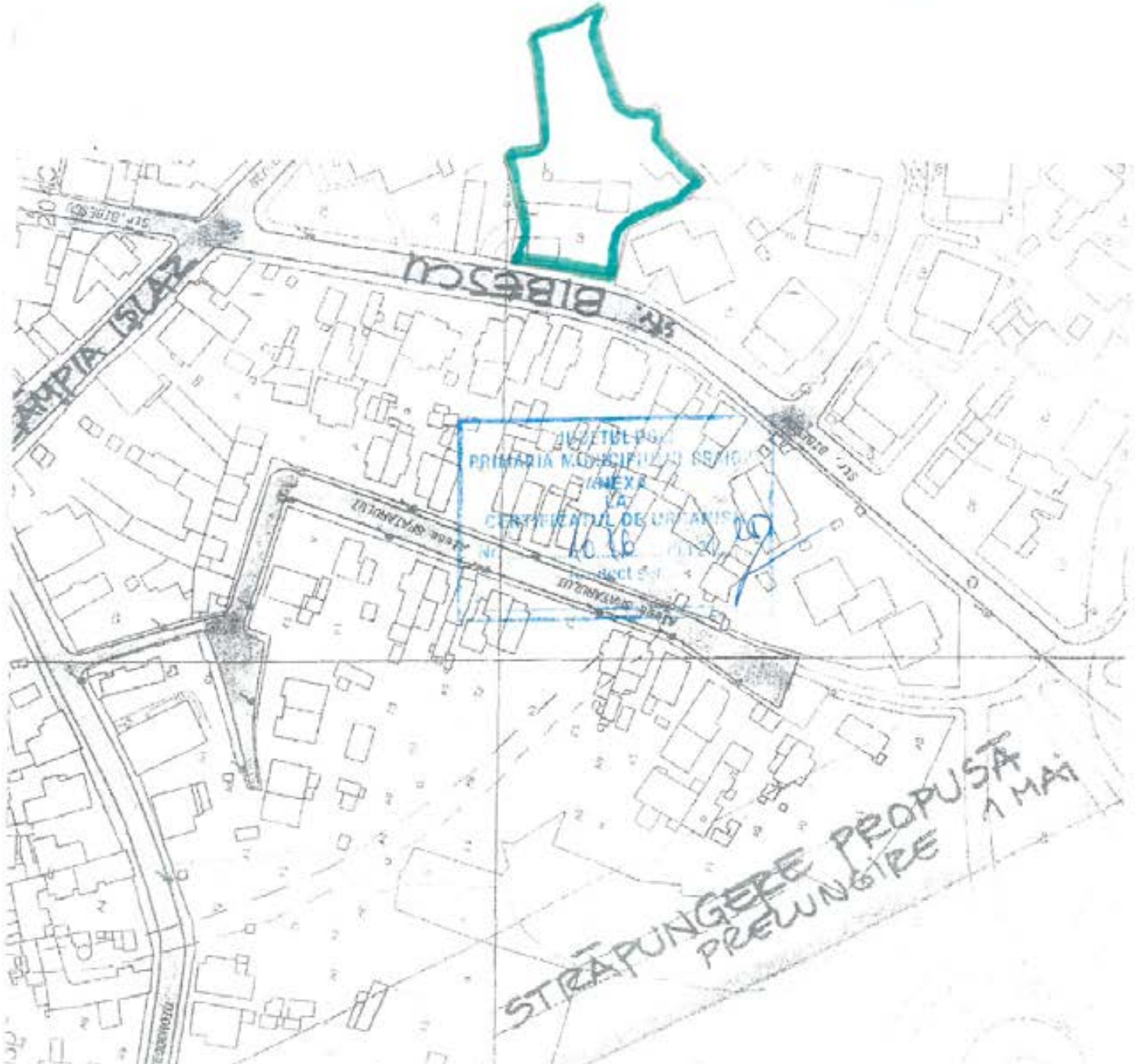
JUDEȚUL BOTOȘANI  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI IULIENI  
 PLAN URBANISTIC  
 Nr. 8247/9 din 20.05  
 1 Arhitect Șef

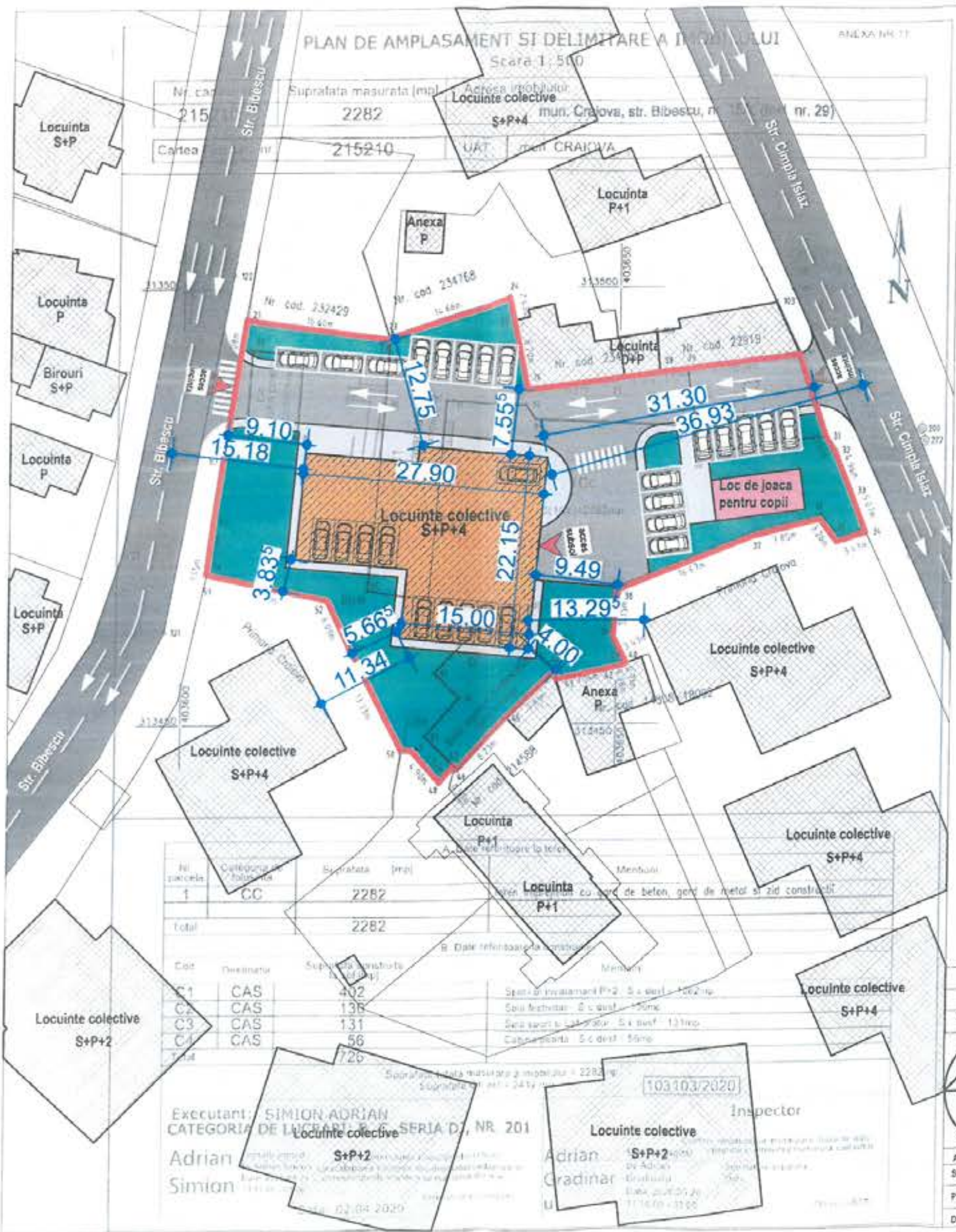
1/1  
 P315

Nr. cad. 215210  
Exmos HCL 83/2005

PRIMĂRIA JUDEȚULUI CONȘTANȚA
PLAȘA SĂRĂTURĂRII
Nr. 82479 din 2025
1. <i>[Signature]</i>

205/5





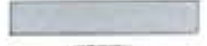








**PLAN DE SITUATIE PE SUPT CADASTRAL**  
sc. 1:500



**LEGENDA:**

-  LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
-  IMOBIL PROPUS S+P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
-  SPATII VERZI PROPUSE IN INCINTA - S = 695,65 m<sup>2</sup>
-  CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA - S = 201,12 m<sup>2</sup>
-  CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE IN INCINTA - S = 788,75 m<sup>2</sup>
-  27 LOCURI DE PARCARE PROPUSE
-  ACCESE INCINTA
-  LOC DE JOACA PENTRU COPII - S = 48,80 m<sup>2</sup>
-  CONSTRUCTII EXISTENTE AFLATE IN VECINATATEA TERENULUI STUDIAT

LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.  
- TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant  
**CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA**  
Nr. Cad. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>

P.O.T. MAX. PROPUSE = 32,00 %  
C.U.T. MAX. PROPUSE = 1,44  
Rh. MAX. PROPUSE - S+P+4

Nr. parceda	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
1	CC	2282	cu gard de beton, gard de metal si zid constructii
<b>Total</b>		<b>2282</b>	

Cod	Destinatie	Suprafata constructie (mp)	Meniuni
C1	CAS	402	Spatiu invatamant P+2, S+4 dest. 1002 mp
C2	CAS	136	Spatiu activitati S+4 dest. 50mp
C3	CAS	131	Spatiu servitii S+4 dest. 131mp
C4	CAS	56	Cablu de scara S+4 dest. 56mp
<b>Total</b>		<b>726</b>	



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME:	SEMNTATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:		
S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.		ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant		
Mun. Craiova, Jud. Dolj		CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA		
C.U.I. 43702998 J16/390/2021		Sediul: Str. Bibescu, nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj		
Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E		
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNTATURA:	Scara:	Proiect nr. 54/2025
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		1:500	Faza: C.U.
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		Data: Martie 2025	TITLU PLANSA
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			PLAN DE SITUATIE PE SUPT CADASTRAL

Executant: SIMION ADRIAN  
CATEGORIA DE LUCRARI: S+P+2 SERIA D, NR. 201  
Adrian Simion

Inspector: Adrian Cradinariu  
Locuinte colective S+P+2



Ca urmare a cererii adresate de ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN C

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
Nr. 13 din 12.08.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU – STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E

generat de imobilul Strada Bibescu nr. 15A,  
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 strada Bibescu intersecție strada Cimpia Islaz - locuințe individuale, la sud de alee acces- locuințe colective, la est de Situl arheologic de la Craiova - Casele Baniei Biserica Sf. Dumitru, la vest de strada Bibescu - locuințe individuale și locuințe colective.
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți UTR Lc - locuințe colective
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) UTR Lc - POTmaxim=32% și CUTmaxim=1,44, cu regim maxim de înălțime S+P+4, înălțimea maxim la coama de la cota superioară a terenului sistematizat=20.00m
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. Se va avea în vedere realizarea unui iluminat ornamental arhitectural prin folosirea unor benzi led, lumina caldă care să pună în evidență principalele elemente arhitecturale ale clădirii.
5. Capacitățile de transport admise Dimensionarea corespunzătoare 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. ISU pentru elaborare PUZ; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; M.M.A.P.-Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj; Studiu geotehnic; Studiu de insorire; Studiu de circulatie in incinta si in zona; Alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL, Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana (online: <https://www.caa.ro/ro/pages/avize-si-autorizatii>), Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Dolj, Aviz Comisia de sistematizare din cadrul PMC. ANALIZAT IN COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM - documentatia in corelare cu vecinatatile.
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului Solicitarea de informare a publicului și documentatia aferenta se vor face conform art. 56, alin. 6 și 7 coroborat cu art. 37 din Ord. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului, în baza unei cereri tip, anterior și separat de solicitarea de aprobare a documentatiei de urbanism în

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 acestora in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zona, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, vizat si receptionat de OCPI, conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor si a limitelor servitutilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor, situatia existenta-foto, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentatiei de urbanism (daca este cazul). Investitorul afiseaza anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice in loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (anexa din Ord. nr. 2701/2010) si publica in presa doua anunturi la interval de 3 zile intr-un ziar de circulatie locala. Docum. de urbanism se va depune in maxim 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotarare a Consiliului local prin care se aproba/se respinge documentatia de urbanism. Propunerea se va corela cu documentatiile urbanistice aprobate in zona si se va prezenta pe suport topo vizat si receptionat de catre OCPI, cu precizarea UTR-urilor, a regimului de inaltime, a sectiunilor strazilor aferente, a retelelor de utilitate publica, 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. 1016 din 20.05.2025, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Achitat taxa de 74 lei, conform Chitanței nr. 0170961 din 15.07.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de 12.08.2025

ARHITECT ȘEF,  
Monica Marin



CONSILIER JURIDIC,  
Claudia Calucica



ȘEF SERVICIU,  
Stefan Florescu



ÎNTOCMIT,  
Iulia Matei

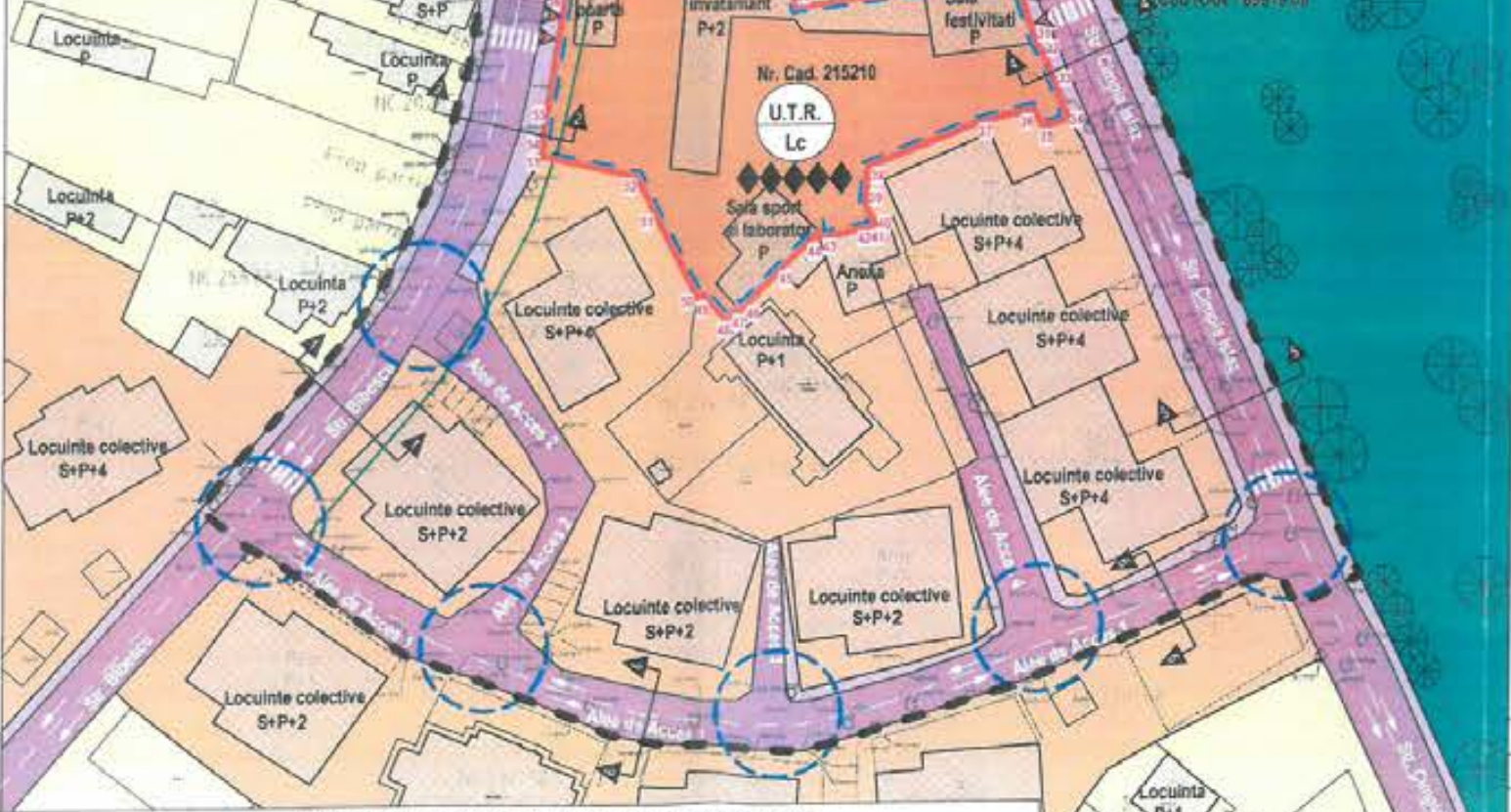


F.O.03.10.02

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

PT.	X	Y
21	313496.00	403007.06
22	313496.22	403023.49
23	313496.44	403039.91
24	313496.66	403056.33
25	313496.88	403072.75
26	313497.10	403089.17
27	313497.32	403105.59
28	313497.54	403122.01
29	313497.76	403138.43
30	313497.98	403154.85
31	313498.20	403171.27
32	313498.42	403187.69
33	313498.64	403204.11
34	313498.86	403220.53
35	313499.08	403236.95
36	313499.30	403253.37
37	313499.52	403269.79
38	313499.74	403286.21
39	313499.96	403302.63
40	313500.18	403319.05
41	313500.40	403335.47
42	313500.62	403351.89
43	313500.84	403368.31
44	313501.06	403384.73
45	313501.28	403401.15
46	313501.50	403417.57
47	313501.72	403434.00
48	313501.94	403450.42
49	313502.16	403466.84
50	313502.38	403483.26
51	313502.60	403499.68
52	313502.82	403516.10
53	313503.04	403532.52
54	313503.26	403548.94
55	313503.48	403565.36
56	313503.70	403581.78
57	313503.92	403598.20

Suprafata totala teren: 18.119,00 m<sup>2</sup>  
in a general doc. P.U.Z. - 7.282,00 m<sup>2</sup>



REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

sc. 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE ASOCIATAI CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORI", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE PROPUA**
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E - P+5E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
  - ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
  - ZONA CULT
  - ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - INTERSECTII
  - ACCESSE CAROSABILE
  - ACCESSE PIETONALE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATEA ZONEI STUDIATE
  - MONUMENTE ISTORICE
- INDICI URBANISTICI PROPUA**
- U.T.R. - Lc - Zona locuinte colective
- Locuinte colective**
- P.O.T. MAX. ADMIS PROPUA = 32.00%
  - C.U.T. MAX. ADMIS PROPUA = 1.44
  - Rh<sub>MAX</sub> ADMIS PROPUA - S+P+4E - Rh<sub>MAX</sub> COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 20.00 m
- ALINIAREA CONSTRUCIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)**
- REGIM DE INALTIME**
- PROFILE DE STRAZI**

JUDEȚUL DOLJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
**AVIZ DE OPOZICIONARE**  
PLAN URBANISTIC  
Nr. 13 din 25  
Arhitect: [Signature]

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUA	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	1.065,55	5,88	1.065,55	5,88
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	7.882,00	43,50	7.882,00	43,50
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E	0,00	0,00	2.282,00	12,60
ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	2.702,85	14,92	420,65	2,32
CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care:	6.468,60	35,70	6.468,60	35,70
CIRCULATII CAROSABILE	4.909,70	25,44	4.909,70	25,44
CIRCULATII PIETONALE	1.558,90	10,26	1.558,90	10,26
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

VERIFICATORI EXPERT	NUME:	SEMNTURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR, DATA:
PROIECTANT GENERAL:	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348			
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNTURA:	SCALA:	BENEFICIAR <b>ASOCIATAI CLUSTERUL EDUTIC</b> prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> (Sediul: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj)
DEF. PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA	[Signature]	Scara: 1:1000	
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		Date: 2025	
DESENAT:	URB. ANDREI IULIA-STEPHANA			TITLU PROIECT ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
	URB. ANDREI IULIA-STEPHANA			TITLU PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA



C.A.R. ARIAS C.F.R. Craiova - CIF 14647288  
Sediu : Fratii Golesti, Nr. 112, Bl. 61.IV.A, Ap.7  
Punct lucru: Str. Carol I, nr. 152, bl. V, parter  
RO28BRDE170SV04429681700 - BRD Ag Brazda lui Novac  
RO97CECEDJ1230RON0796282 - CEC Bank  
Tel./Fax. 0351.428.043, e-mail: car\_arias\_cfr@yahoo.ca  
Nr. 529 / 11 DEC. 2025  
Subiect : Acord emitere PUZ

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CRAIOVA

Subscrisa C.A.R. ARIAS CFR Craiova, identificată cu datele referite în  
antet, în calitate de creditor ipotecar al Asociația CLUSTERUL EDUTIC, vă  
facem cunoscut

ACORDUL

nostru pentru eliberarea PUZ solicitat de Asociația CLUSTERUL  
EDUTIC, prin Certificatul de Urbanism înregistrat sub nr. 1016 din data de  
20.05.2025 la Primăria Municipiului Craiova, privind reconversia funcțională  
pentru imobilul situat în municipiul Craiova, str. Bibescu nr. 15A, înscris în  
C.F. UAT Craiova sub nr. 215210, în vederea construirii unui imobil de locuințe  
colective cu regim de înălțime S+P+4E.

Craiova,

11 DEC. 2025

PREȘEDINTE C.A.R. ARIAS CFR CRAIOVA,



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 695 / 2025

Întocmit astăzi, 29/10/2025, privind cererea 269606 din 08/10/2025  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC

2. **Executant:** SPĂNU SIMONA-ILEANA

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** "ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E"

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOIJ conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN	08.10.2025	inscris sub semnatura privata	SPANU SIMONA ILEANA
CIF	08.10.2025	inscris sub semnatura privata	ASOCIATIA CLUSTERUL
DOC.TOPO	08.10.2025	inscris sub semnatura privata	SPANU SIMONA ILEANA
1016	20.05.2025	act administrativ	PRIMARIA CRAIOVA

Așa cum sunt atașate la cerere.

## 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 695 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* conform cererii de receptie si a datelor din memoriul tehnic se solicita receptia suportului topografic in scopul " ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E", în zona imobilului din Mun. Craiova, Str. Bibescu, nr.15A, (fost nr.29), 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 1:1000, date digitale pentru zona supusă investiției;
- în vederea recepției tehnice a planului topografic a fost analizat conținutul topografic al acestuia, metodele și mijloacele de măsurare, încadrarea în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, a fost verificată suprafața rezultată din măsurători și au rezultat următoarele:
  - conform memoriu tehnic măsurătorile topografice au fost efectuate cu tehnologie GNSS (GPS), planul topografic este întocmit în sistem de proiecție Stereografic 1970, pentru determinarea cotelor a fost folosit un sistem de referință Local, mijloacele de măsurare folosite asigură efectuarea măsurătorilor în preciziile stabilite de regulamentele în vigoare, pe baza coordonatelor obținute s-a determinat suprafața delimitată prin PUZ;
  - în planul topografic sunt evidențiate limitele PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ și vecinătatea acestuia, cărora le-au fost acordate numere cadastrale, a fost verificată încadrarea în baza de date cadastrale;
  - suprafața delimitată prin PUZ este de 18119mp;
  - PUZ - ul este generat de imobilul cu suprafața rezultată din măsurători de 2282mp, identificat cu numărul cadastral 215210 UAT Craiova.
  - imobile cuprinse în interiorul PUZ - ului pentru care există atribuite numere cadastrale la momentul întocmirii PUZ - ului: 220528; 232429; 214588; 214589; 234768; 220493; 200157; 208328; 215046; 215047; 214590.
  - Nu sunt suprapuneri în baza grafică.

## 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
220528	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 220528 pe o suprafața de 25 mp!
215210	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 215210 pe o suprafața de 2282 mp!
232429	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 232429 pe o suprafața de 296 mp!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
214588	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 214588 pe o suprafata de 450 mp!
214589	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 214589 pe o suprafata de 474 mp!
234768	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 234768 pe o suprafata de 335 mp!
214590	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 214590 pe o suprafata de 326 mp!
220493	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 220493 pe o suprafata de 25 mp!
200157	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 200157 pe o suprafata de 124 mp!
208328	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 208328 pe o suprafata de 297 mp!
215046	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 215046 pe o suprafata de 13 mp!
215047	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 215047 pe o suprafata de 78 mp!
-	Avertizare	Receptia 269606/08.10.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 69900

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector**  
**IULIA-CRISTINA PETRESCU**

Iulia-Cristina  
Petrescu

Digitally signed by Iulia-  
Cristina Petrescu  
Date: 2025.10.29 09:02:36  
+0200

# PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului [mp]	Adresa imobilului
215210	2282	Craiova, Str. Bibescu, Nr.15A, (fost. Nr.29) - intravilan
Nr. Cartea Funciara	215210	UAT CRAIOVA



SISTEM DE PROIECTE STEREOGRAFIC 1970  
SISTEM DE REFERINTA AL COTELOR - SISTEM DE PROIECTIE LOCAL

Legenda

- Limita zona studiata prin PUZ, S=18119 mp
- Limita teren ce a generat documentul PUZ, S=2282 mp



"Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 695/2025"

**Oficial de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
Doc. 269606/08.10.2025  
Receptionat  
Iulia-Cristina PETRESCU

**Iulia-Cristina Petrescu**  
Digitally signed by Iulia-Cristina Petrescu  
Date: 2025.10.29 09:03:44 +02'00'

Semnat digital de SPANU SIMONA-ILEANA  
Data: 2025.10.08 08:28:29 +03'00'

**SPANU SIMONA-ILEANA**

Executant : SPANU SIMONA ILEANA  
Autorizata P.F.A. seria RO-D.H.F. Nr. 0284/2024, categoria B  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Denumire proiect :  
"ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E"

Beneficiar : ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCIT

Proiectat	SPANU SIMONA ILEANA
Masurat	Ing. Spanu Simona Ileana
Calculat	Ing. Spanu Simona Ileana
Edificat	Ing. Spanu Simona Ileana
Aprobat	Ing. Spanu Simona Ileana

Denumire planșă:	RIDICARE TOPOGRAFICA CU SITUATIA EXISTENTA
Scara:	1:1000
Data:	Mun. Craiova, Str. Bibescu, Nr.15A, (fost. Nr.29) - intravilan

TERMO URBAN CRAIOVA SRL  
 INTRARE Nr. 8534  
 Ziua 02 Luna 09 Anul 2025

**FIȘĂ TEHNICĂ**  
 în vederea emiterii avizului de amplasament

**1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

- 1.1. Denumire ELABORARE A UZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ CU MODIFICAREA  
INDICILOR URBANISTICI, AREGISTRULUI MAXIM DE ÎNĂLȚIME ȘI A CIRCULAȚIILOR  
ÎN ZONĂ, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMBIL DE CĂLĂUZĂ COLECTIVĂ ȘI PASI
- 1.2. Amplasament STR. BIBESCU, NR. 15A, MUN. CRAIOVA, JUDE. DOJ
- 1.3. Beneficiar ASOCIAȚIA CLUSTERUL RĂDUTIC REPRED. PRIN
- 1.4. Proiect nr. 14/2025 Proiectant TOSHI AM STUDIO SRL

**2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI**

- 2.1. Amplasament STR. BIBESCU, NR. 15A, MUN. CRAIOVA, JUDE. DOJ
- 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 în aviz, rețele termice de  
agent secundar

Data : .....

**TERMO URBAN CRAIOVA SRL**

Administrator,  
 Alin-Constantin Mădelet

**PRECIZĂRI**  
**privind completarea formularului FIȘĂ TEHNICĂ T**  
**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 termicăMM 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

30893/24.10.2025

## ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC

Adresă de corespondență: [ana\\_mariaconstantin@yahoo.com](mailto:ana_mariaconstantin@yahoo.com)

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 - „privind reconversia funcțională, cu modificarea indicilor urbanistici, a regmului maxim de înălțime, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective S+P+4E”, pe terenul situat în municipiul Craiova, strada Bibescu, nr. 15A, C.F. UAT Craiova, nr. 215210, N.C. nr. 215210, județul Dolj. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 205,4 m sud față de axa pistei 08 - 26 a Aeroportului Craiova și la 6535,5 m vest de pragul 08 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 81,14 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°18'52,32" latitudine N; 23°47'27,94" longitudine E.

#### Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului 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. 1016 din 20.05.2025;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 20 m, respectiv cota absolută maximă de 101,14 m (81,14 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20 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;

#### 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](mailto:contact@caa.ro)



5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
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 DOIJ



NESECRET  
Nr. 21339  
din 09.09.2025  
Exemplar nr. 1/2

Se transmite prin e-mail:  
ana\_mariaconstantin@yahoo.com

Către,

**ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC**  
**Doamnei/Domnului administrator**

Stimată/Stimate doamnă/domnule administrator,

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Oltenia” al Județului Dolj sub numărul 21339 din 18.08.2025, prin care solicitați emiterea avizului unității noastre pentru „*Elaborare PUZ privind reconversia funcțională, cu modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E*”, cu amplasamentul în municipiul Craiova, str. Bibescu, nr.15A, județul Dolj, vă comunicăm că în urma verificării documentației depuse pentru elaborare PUZ, verificare ce privește aspectele care intră în competențele de soluționare ale unității noastre, *avizăm favorabil* documentația depusă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF  
*General de brigadă*

VLĂDUTOIU BOGDAN

NESECRET

1 / 1

-90-



Nr. 1535 din 22.09.2025

Către

**ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC**  
prin reprezentant (

APROBAT,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Daniela Luminița Brătan



elaborator/proiectant general:  
SC. TOSHI AM STUDIO S.R.L.

**AVIZ nr. 85/U/11.09.2025**

**Referitor la documentația tehnică** elaborată în scopul: elaborare PUZ privind reconversie funcțională, cu modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E.

**Obiectiv:** protejarea patrimoniului arheologic, urbanistic și arhitectural din județul Dolj.

**Regim de protecție:**

- amplasament situat în zona de protecție a imobilului "casa Hori" str Câmpia Islaz nr. 27 – clasat monument istoric cod LMI DJ-II-m-B-07972.

**Titlul documentației tehnice:** *Elaborare PUZ privind reconversie funcțională, cu modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E.*

**Adresa obiectivului:** str. Bibescu nr. 15A, Craiova, jud. Dolj; nr. cadastral 215210; C.F. nr. 215210 Craiova.

**Elaborator/proiectant general:** S.C. SC. TOSHI AM STUDIO S.R.L. S.R.L.

Șef de proiect

master urbanist Constantin Ana-Maria; proiectat urbanist Andrei Iulia-Ștefania.

**Faza de elaborare:** documentație tehnică pentru avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice – extras din PUZ pr. nr. 26/2025; data elaborării 2025.

**Beneficiar:** ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant Catană Bucă Alexandra Cristina.

Documentația depusă împreună cu cererea înregistrată sub nr. 1535/21.08.2025 cuprinde: certificatul de urbanism nr. 1016/20.05.2025 (copie) eliberat de Primăria Municipiului Craiova sub nr. 138474/20.05.2025, planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexele certificatului de urbanism: plan de încadrare în zonă, plan de încadrare în PUG Craiova, plan de încadrare extras HCL 189/2007, plan de încadrare în zona centrală a mun. Craiova extras zona centrală, plan de încadrare în zonă extras HCL 83/2005; avizul de oportunitate nr. 13/12.08.2025 emis de Primăria Mun. Craiova, memoriul general întocmit de șef de proiect master urbanist Constantin Ana-Maria, planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse întocmit de master urbanist Constantin Ana-Maria, regulamentul local de urbanism aferent PUZ întocmit de master urbanist Constantin Ana-Maria; planșele desenate: plan încadrare în teritoriu sc. 1:200 pl. U01, plan de încadrare pe suport aerofotografic pl. U02, plan situația existentă conf. PUZ aprobat HCL 189/2007 sc. 1:100 pl. U03, plan reglementări urbanistice și zonare funcțională sc. 1:1000 pl. U04, profile caracteristice ale străzilor pl. U04a, plan reglementări echipare edilitară sc. 1:100 pl. U05, plan proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor sc. 1:1000 pl. U06, plan propunere de ilustrare urbanistică sc. 1:1000 pl. U07, plan de situație pe suport cadastral sc. 1:500 pl. A01.

**Reglementări urbanistice propuse.**

Reconversie funcțională a zonei luată în studiu în vederea dezvoltării acesteia: reconversia funcțională a terenului care a generat PUZ-ul - suprafața 2.412,0 mp (din acte), 2.282,0 mp (din măsurători) – din zonă servicii/birouri în zonă pt locuințe colective; suprafața de teren propusă pentru construcții cu destinația locuințe colective = 490,90 mp – 21,51%.  
Modificarea regimului de înălțime de P+3E la regim de înălțime S+P+4E, Rh. maxim de la cota superioară a terenului sistematizat = 20,00 metri.

Modificarea indicilor urbanistici: de la POT existent 32% la POT propus pentru zona locuințe colective cu regim de înălțime maxim admis = 32%, CUT propus pentru zona locuințe colective cu regim de înălțime admis S+P+4E = 1,44.  
Modificarea circulațiilor: zona circulații și zone aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și de amenajările aferente la care se adaugă trotuarele și vegetația de aliniament dimensionate în funcție de ampriza străzii și de prevederile normativelor în vigoare; circulații și zone aferente, din care circulații carosabile suprafața existent = suprafața propusă = 4.609,70 mp – 25,44%, circulații pietonale suprafața existent = suprafața propusă = 10,26 %; circulații pietonale în terenul care a generat PUZ-ul suprafața 199,0 mp – 8,72%, circulații carosabile în terenul care a generat PUZ-ul suprafața 789,60 mp – 34,60%, spații verzi în terenul care a generat PUZ-ul suprafața 753,70 mp – 33,02%, loc de joacă pt copii în terenul care a generat PUZ-ul suprafața 48,80 mp – 2,15%.



## MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ DOLJ

str. Mihai Viteazul nr.14, 200147 – Craiova

Tel : 0251-422088; Fax: 0251-524257

e-mail : [djcdolj@gmail.com](mailto:djcdolj@gmail.com)

web site : <http://djcdj.cultura.ro>

Ca urmare a analizării documentației tehnice de către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice în ședința on line din data de 11 septembrie 2025, pe temeiul legal al prevederilor Legii 422/2001, republicată, art. 34 se acordă **aviz favorabil pentru PUZ privind reconversie funcțională, cu modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E, str. Bibescu nr. 15A, Craiova, jud. Dolj; nr. cadastral 215210; C.F. nr. 215210 Craiova.**

redactat arh. ~~Marcel Berendei~~

MONCOMav/422/1092025

consoli

stimun

**INCADRARE IN TERITORIU**

**- CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007**

scara 1:2000

PROIECT DE INCADRARE FUNCTIONALA IN ZONA STR. BUCUREȘTI - ST. CALIMANCI, TEREN DE CONSTRUCȚII UNIFORME CU LOCURI DE LOCOMOȚIE COLECTIVE  
 Dr. Silviu M. TSA, Arh. Corina, Arh. Dor



**LEGENDA:**



ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1,81 Ha)  
 LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. -  
 TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCȚIEI PRIN REPREZANTANT  
 CATANIA BUCA ALEXANDRA CRISTINA -  
 NR.L CAD. 213210 - Suprafata = 2.282,00 m<sup>2</sup>

Arh. cad. 215210  
 S. 189/2007  
 PROIECT DE INCADRARE  
 PLAN ORGANIZATIV  
 nr. 2473  
 1/11/2007  
 Arh. Dor



MINISTERUL CULTURII  
 DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA DOLU  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Anexa la Pvizul  
 Nr. 95/4/11.08.2007

VERSIUNEA EXPUSIEI	NUME	MODURILE DE REALIZARE	SEMINTOR	GERENȚIA	REFERINȚA/TERITORIUL BAUT
		S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. Buc. Craiova, Jud. Dol CUI 070208 / 20020201 Tel: 0744 646 80 E-mail: arh.alexandracristina@toshi.ro			ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCȚIEI prin reprezentant CATANIA BUCA ALEXANDRA CRISTINA Strada Dr. Blahuta Nr. 104, Buc. Craiova, Jud. Dol
DESCRIEREA SUF. PROIECT	SCALA	DATE INTERFAȚA, CONSTRUCȚIA, IMPLANTAREA SISTEMULUI DE ABUR, CĂMINĂRI, ÎNCĂZĂRI	SCALA (1/1)	NUMAR 1/2007	TITLUL PROIECT
PREȘEDINȚE					ELABORARE P.U.Z. ÎNCĂZĂRI RECONSTRUCȚIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BUCUREȘTI - ST. CALIMANCI, TEREN DE CONSTRUCȚII UNIFORME CU LOCURI DE LOCOMOȚIE COLECTIVE CU REGIM DE ABUR S=18,119 Ha Adresa Dr. Blahuta Nr. 104, Buc. Craiova, Jud. Dol
DEȘTEINȚE					TITLUL PLANȘA ÎNCĂZĂRI IN TERITORIU CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007

# INCADRARE PE SUPORT AEROFOTOGRAFIC

PLANUL CADASTRAL AL ZONEI STUDIATE  
 PLANUL CADASTRAL AL ZONEI STUDIATE  
 CU REZOLUTIA NR. 15/2019 A CONSILIULUI LOCAL DE LOCALITATEA BUCOVA  
 SI BUCOVA, JUDEȚUL BUCOVINA, JUDEȚUL BUCOVINA



**LEGENDA:**  
 LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (18.119,00 ha)  
 LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.  
 TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCITIC  
 CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA  
 NR. CAD. 215219 - S teren = 2.282,66 m<sup>2</sup>

MINISTERUL CULTURII  
 DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA DOLJ  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 la A.V.14/11  
 Nr. 85/11.09.2023

NUME: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.  
 Str. Crăciun, Jud. Dolj  
 CUI 6120099  
 Telefon 0754 414 381  
 E-mail: am\_studio@toshiamstudio.com

REPREZINTANT: [Signature]

ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCITIC  
 prin reprezentant  
 CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA  
 Strada 21, Bucova, Jud. Dolj

STILUL PROIECT: INCADRARE PE SUPORT AEROFOTOGRAFIC

**SITUATIE EXISTENTA**  
**-CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007**

PRINVO RECONVERSIA FUNCTIONALA A ZONA STR. BUCURIA SI ZONA LOCALITATE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P-V-E  
 SCALA 1:1000  
 Str. Biserica, M. 10A, Man. Craciun, Jud. Dolj

**LEGENDA**  
**LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (18,81 ha)
- LIMITA TEREN DE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
- TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCITIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215719 - Suprafata = 2.282,00 m<sup>2</sup>
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORII", POZ. 155, COD D.U.H.-m-8-02972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRIU" - DOMNIESCA, POZ. 238, COD D.U.H.-m-8-00965, CONF. LISTEMONUMENTELOR ISTORICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE EXISTENTA
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P-V-E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P-V-E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
- ZONA SERVICIIBIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P-V-E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007

P.01 max. scara = 32,06 %  
 C.U.T. max. scara = 1:2  
 R. max. scara = P+3

- ZONA CULT
- ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATI
- CIRCULATI CAROSABILE
- CIRCULATI PIETONALE
- FOND CONSTRUIT
- MONUMENTE EXISTENTE IN VICINATATEA ZONEI STUDIAE

MINISTERUL CULTURII  
 DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA DOLJ  
**VIZAT SPRE NESCHEMARE**  
 Anexa la AVIZUL  
 Nr. 85/16.11.08.20 2225



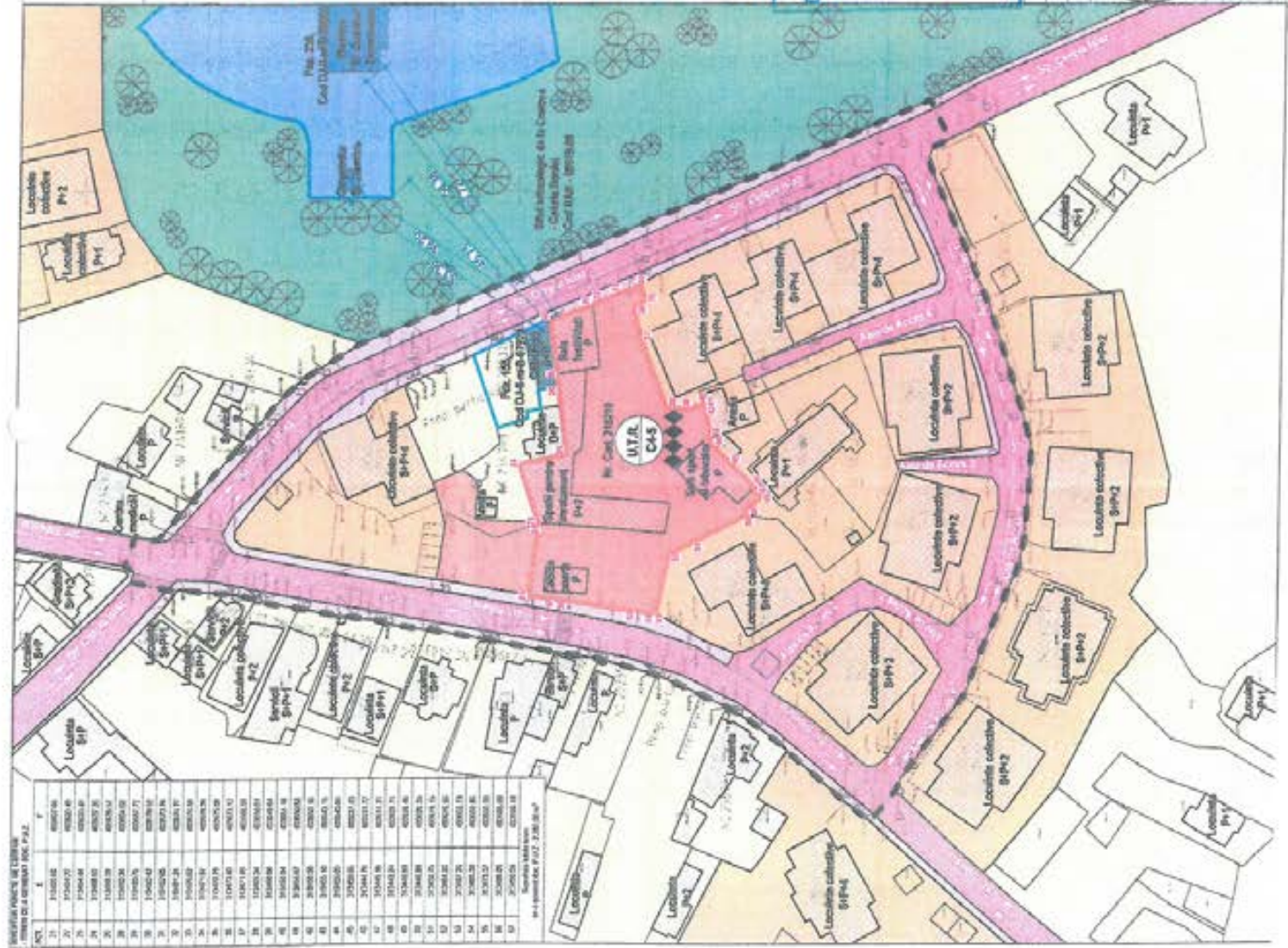
VERIFICATOR DIPLOMAT	NUME	PROIECTANT GENERAL	RETEȘA EXPERTIZARILOR DATA
ARHITECTURA	NUME	PROIECTANT GENERAL	RETEȘA EXPERTIZARILOR DATA
EF PROIECT	NUME	PROIECTANT GENERAL	RETEȘA EXPERTIZARILOR DATA
PROIECTANT	NUME	PROIECTANT GENERAL	RETEȘA EXPERTIZARILOR DATA
REZERVAT	NUME	PROIECTANT GENERAL	RETEȘA EXPERTIZARILOR DATA

**S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**  
 Man. Craciun, Jud. Dolj  
 C.U.I. 4370208 - 18096201  
 Telefon: 0781/11.080 ; 0781/01.348

**ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCITIC**  
 prin reprezentant  
 CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA  
 Strada 10, Biserica, M. 10A, Man. Craciun, Jud. Dolj

ELABORARE P.U.Z. PRINVO RECONVERSIA FUNCTIONALA A ZONA STR. BUCURIA SI ZONA LOCALITATE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P-V-E  
 Adresa: Str. Biserica, Nr. 10A, Man. Craciun, Jud. Dolj

STADIUM DE PROIECTARE  
 -CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007

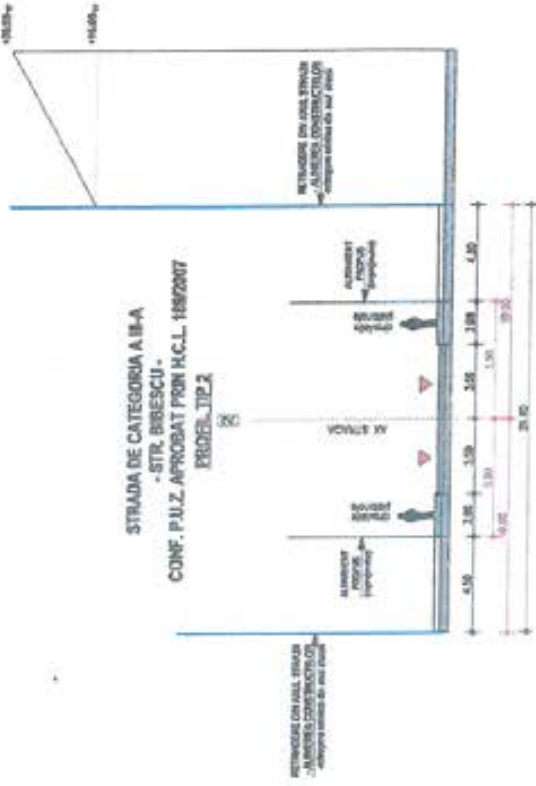


NO.	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
1	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
2	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
3	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
4	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
5	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
6	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
7	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
8	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
9	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
10	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
11	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
12	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
13	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
14	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
15	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
16	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
17	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
18	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
19	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
20	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
21	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
22	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
23	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
24	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
25	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
26	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
27	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
28	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
29	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
30	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
31	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
32	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
33	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
34	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
35	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
36	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
37	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
38	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
39	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
40	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
41	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
42	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
43	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
44	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
45	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
46	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
47	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
48	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
49	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL
50	PROIECTANT	PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT GENERAL

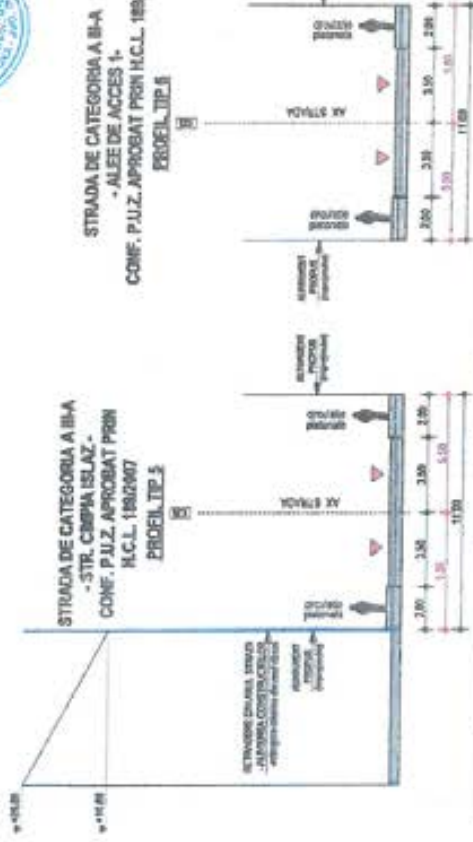




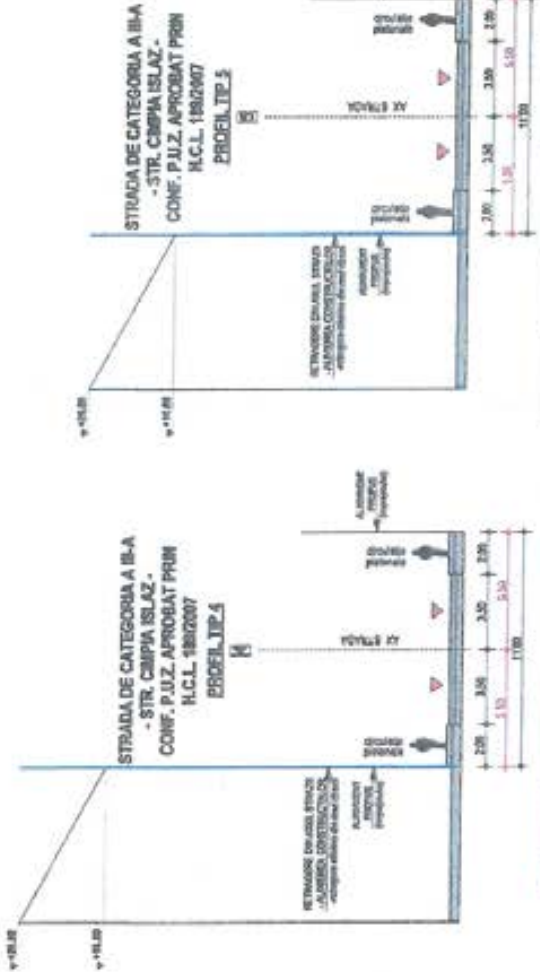
STRADA DE CATEGORIA A B-A  
- STR. BIBESCU -  
CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 189/2007  
PROFIL TP.2



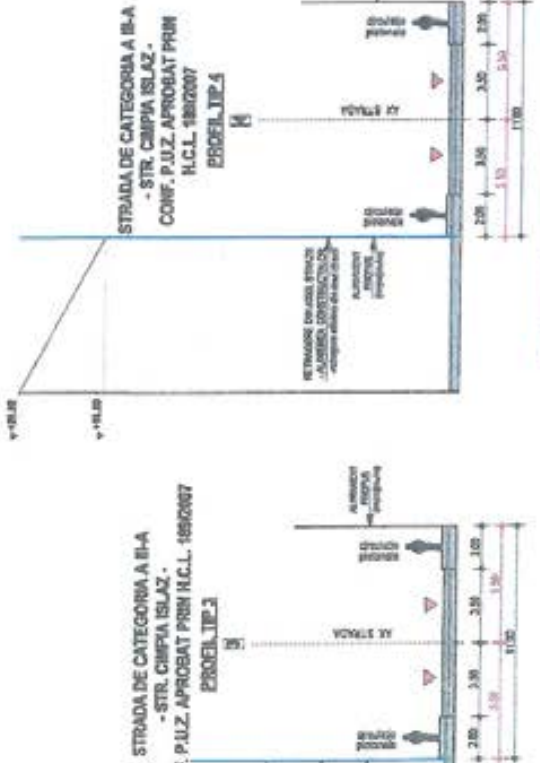
STRADA DE CATEGORIA A B-A  
- ALLEE DE ACCES 1 -  
CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 189/2007  
PROFIL TP.6



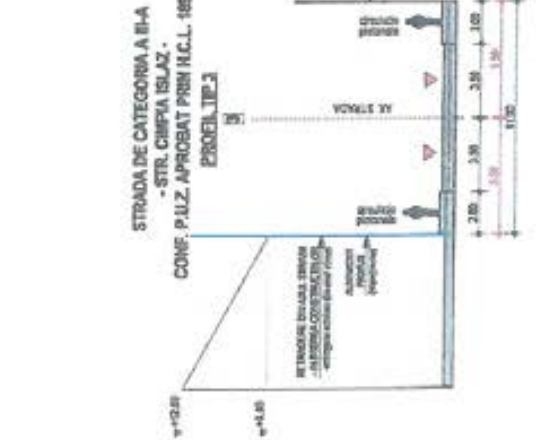
STRADA DE CATEGORIA A B-A  
- STR. CIMPIA ISLAZ -  
CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN  
H.C.L. 189/2007  
PROFIL TP.5



STRADA DE CATEGORIA A B-A  
- STR. CIMPIA ISLAZ -  
CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN  
H.C.L. 189/2007  
PROFIL TP.4



STRADA DE CATEGORIA A B-A  
- STR. CIMPIA ISLAZ -  
CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 189/2007  
PROFIL TP.3



MINISTERUL CULTURII  
DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA DOLOJ  
VIZAT SPRE NESCHEMISARE  
A 10:23 la AVIZUI  
Nr. 85/01/11.09.20

VERIFICATOR COPERT	PROIECTANT GENERAL	CONSTRUCTOR	REVISOR/DIRECTOR DE PROIECT
<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Str. Coteava, Jud. Dolj C.U.I. 6762298 - 412920201 Telefon: 0788.414.589 - 0788.031.310			
ASPECTE DE PROIECT	PROIECTANT	CONSTRUCTOR	REVISOR
ING. ANGELO BILALITOIAN	ING. TOSHI AM	ING. ANGELO BILALITOIAN	ING. TOSHI AM
DATA	DATA	DATA	DATA
2007	2007	2007	2007
PROFILUL CARACTERISTIC AL STRAZII			

 <b>ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC</b> per reprezentant <b>CATIANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Strada 16, Strada 14, Jud. Caramanesti			
ELABORARE P.U.Z. PROIECT RECONSTRUC FUNCTIONALA BI ZOOM STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, PE FEDEREA CONSTRUCTIUNII BOBIL DE LOCRITIE COLECTIVE CU REGIM DE MALTRE S-PH-4E Adresa: Str. Bibescu Nr. 15A, Municipiul Caramanesti, Jud. Dolj			
PROIECTANT	CONSTRUCTOR	REVISOR	DATA
ING. ANGELO BILALITOIAN	ING. TOSHI AM	ING. ANGELO BILALITOIAN	2007





**PROPOUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA**  
scara 1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIMAV RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BUCURII SI STR. CAMPA RAZULI IN VEZERA CONSTRUCIUNSI UNIFORMARE DE  
LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S-P+4E  
Str. Bucuresti, Nr. 154, Mut. Craiova, Jud. Dolj

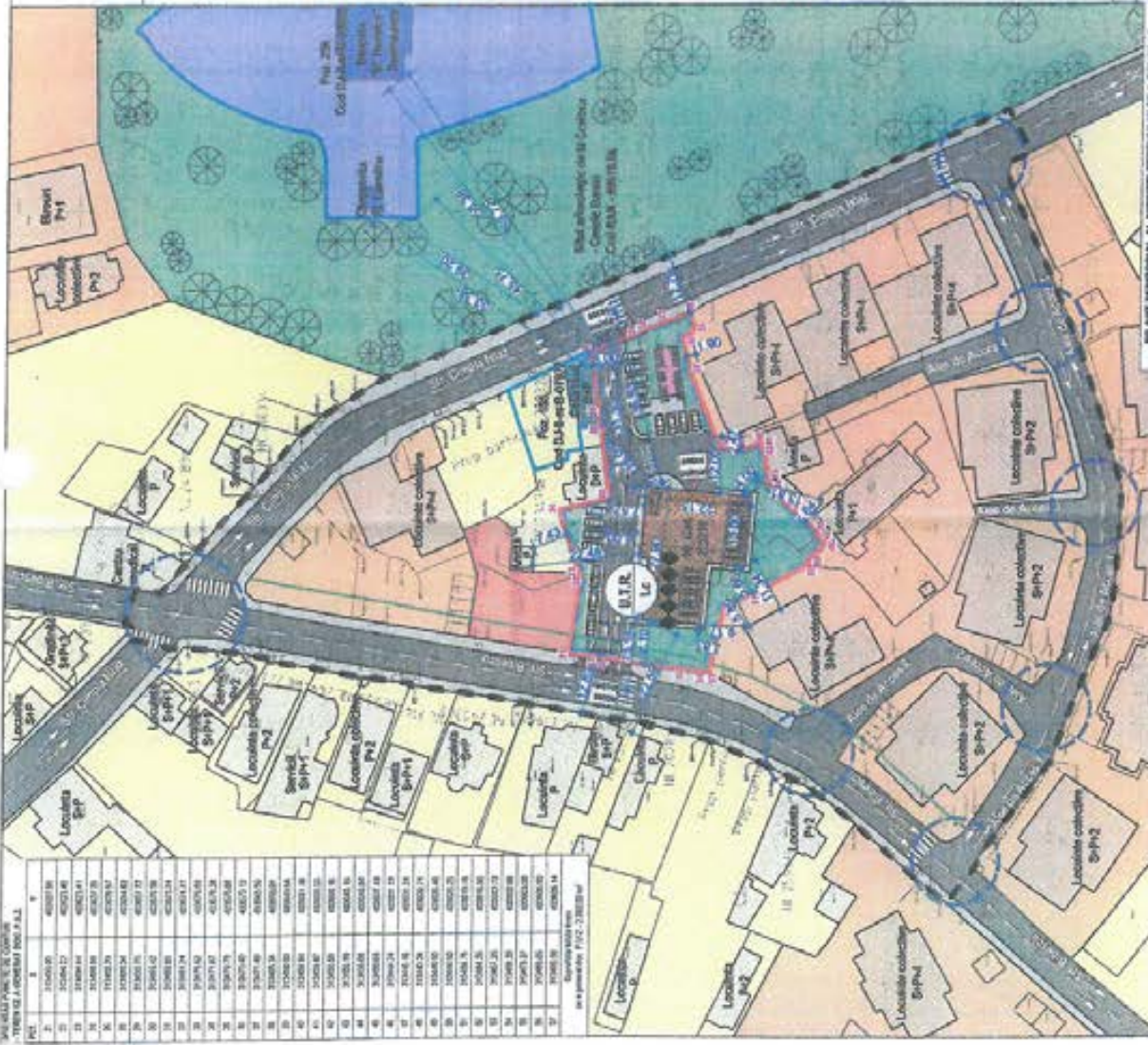


**LEGENDA**

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,08 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
- LIMITA TEREN DE A GENERAT DOCUMENTATIJA P.U.Z.
- TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCIT PRIM REPRESENTANT  
CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA -  
NR. CAD. 215210 - Suprafata = 2.282,06 m<sup>2</sup>
- MONUMENTELOR ISTORICE
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 25A  
COO DAH-B-00655, CONF. LISTEIMONUMENTELOR ISTORICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN  
H.C.L. NR. 182/2007
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E - P+4E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN  
H.C.L. NR. 182/2007
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S-P+4E
- ZONA SERVICIIBURILORI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN  
H.C.L. NR. 182/2007
- ZONA CULT
- ZONA DE PARCURI SI SPAZII VERDE
- CIRCULATI
- CIRCULATI CAROSABILE
- CIRCULATI PETAONALE
- INTERSECTI
- ACCESE CAROSABILE
- ACCESE PETAONALE
- FOND CONSTRUIT
- CONSTRUCTI EXISTENTE IN VECHIMATAEA ZONEI STUDIAE
- MONUMENTE ISTORICE
- CONSTRUCTI PROPUSE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S-P+4E
- NOTA 1 : PROPOUNEA DE AMPUSARE A CONSTRUCTIILOR, A SPATIILOR VERZI SI A  
CIRCULATIILOR IN INCINTA ESTE INFORMATIVAL
- INDICI URBANISTICI PROPUSE
- S.U.R. - L.C. - Zona locuinte colective
- Localitate colectiva
- P.O.T. - MAX. ALTEA PROPUSE = 32,00%
- C.U.T. - MAX. ALTEA PROPUSE = 1,44
- R. VALORI PROPUSE - S-P+4E - R. VALORI MAXIMALE LA COZA BREGHANA A TERENULI DETERMINATI = 20,00 ET
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
- REGIM DE INALTIME
- LOC DE JOACA PENTRU COPRI



MINISTERUL CULTURII  
DIRECTIA GENERALA DE ARHITECTURA SI MONUMENTE  
VIZAT SPRE NESCHEINARE  
Anexa la Avizul  
Nr. 85/4/11.09.2025



**RELATIE TERITORIALA AL INDICIILOR TERENULI CE APROBAT DOCUMENTATIJA P.U.Z.**

EMPUINSE FUNCTIONALA	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PERCENT %
Cuazitate pietonale	180,00	8,17
Cuazitate comensabile	780,00	34,60
Spazi verzi	750,00	33,50
Comensabile cu vegetatie de facozitate colectiva	490,00	21,91
Loc de joaca pentru copii	48,00	2,15
TOTAL INCIINTA TERENULI	2.282,06 m <sup>2</sup>	100 %

NOTA 2 : IN ARTICE TERITORIALA AL TERENULI CE ESTE RECONVERSIT

**NOTA 1 :**  
"PROPOUNEA DE ILUSTRARE URBANISTICA" ESTE INFORMATIVAL SI NU ARE CARACTER DE REGLEMENTARE  
La baza de "Autoritatea de Construcii" se vor respecta urmatoarele:  
- Constructiile propuse se vor realiza simpla doză cu respectarea retragerii teren din azul strazii existente prin prezenta documentatiiei de aranzare de la P.U.Z.  
- Constructiile se vor realiza la P.O.T. si C.U.T. maxim admis si la regimul maxim de inaltime admis, cu respectarea limitelor propuse de localitate colectiva, conform regulamentului prezentei documentatiiei de urbanism de la P.U.Z.  
- Circulatiile se vor realiza respectand normele MF 94/2002.  
- Parcelarea se realizeaza cu respectarea R.L.U. H.C.L. nr. 489/2007.  
- Spatiul verde se vor realiza conform P.O.U. - REG. 505/1996.

**REZULTATUL PLANULUI ZONAL**

REGIM	ALTEA	PERCENT
1	1000000	43,80
2	1000000	43,80
3	1000000	43,80
4	1000000	43,80
5	1000000	43,80
6	1000000	43,80
7	1000000	43,80
8	1000000	43,80
9	1000000	43,80
10	1000000	43,80
11	1000000	43,80
12	1000000	43,80
13	1000000	43,80
14	1000000	43,80
15	1000000	43,80
16	1000000	43,80
17	1000000	43,80
18	1000000	43,80
19	1000000	43,80
20	1000000	43,80
21	1000000	43,80
22	1000000	43,80
23	1000000	43,80
24	1000000	43,80
25	1000000	43,80
26	1000000	43,80
27	1000000	43,80
28	1000000	43,80
29	1000000	43,80
30	1000000	43,80
31	1000000	43,80
32	1000000	43,80
33	1000000	43,80
34	1000000	43,80
35	1000000	43,80
36	1000000	43,80
37	1000000	43,80
38	1000000	43,80
39	1000000	43,80
40	1000000	43,80
41	1000000	43,80
42	1000000	43,80
43	1000000	43,80
44	1000000	43,80
45	1000000	43,80
46	1000000	43,80
47	1000000	43,80
48	1000000	43,80
49	1000000	43,80
50	1000000	43,80
51	1000000	43,80
52	1000000	43,80
53	1000000	43,80
54	1000000	43,80
55	1000000	43,80
56	1000000	43,80
57	1000000	43,80
58	1000000	43,80
59	1000000	43,80
60	1000000	43,80
61	1000000	43,80
62	1000000	43,80
63	1000000	43,80
64	1000000	43,80
65	1000000	43,80
66	1000000	43,80
67	1000000	43,80
68	1000000	43,80
69	1000000	43,80
70	1000000	43,80
71	1000000	43,80
72	1000000	43,80
73	1000000	43,80
74	1000000	43,80
75	1000000	43,80
76	1000000	43,80
77	1000000	43,80
78	1000000	43,80
79	1000000	43,80
80	1000000	43,80
81	1000000	43,80
82	1000000	43,80
83	1000000	43,80
84	1000000	43,80
85	1000000	43,80
86	1000000	43,80
87	1000000	43,80
88	1000000	43,80
89	1000000	43,80
90	1000000	43,80
91	1000000	43,80
92	1000000	43,80
93	1000000	43,80
94	1000000	43,80
95	1000000	43,80
96	1000000	43,80
97	1000000	43,80
98	1000000	43,80
99	1000000	43,80
100	1000000	43,80



DIRECȚIA SERVICII PUBLICE

Serviciul Transport Public Local, Siguranța Circulației și Guvernanță Corporativă  
Nr. Înregistrare 339162, 339345 / 07.11.2025

Către,  
S.C. PROREDRUM S.R.L. pentru Asociația Clusterul Edutic  
E-mail: :

Urmare adreselor dumneavoastră, înregistrate la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 339162, 339345/2025, prin care solicitați obținerea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul "Elaborare P.U.Z. privind reconversia funcțională, modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă în vedrea realizării unui imobil cu destinația de locuințe colective, servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4E", amplasat pe strada Bibescu, nr.15A, solicitare supusă analizării în cadrul Comisiei de Sistematizare a Circulației Rutiere și Pietonale, vă comunicăm următoarele:

Comisia a hotărât faptul că se avizează favorabil eliberarea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul "Elaborare P.U.Z. privind reconversia funcțională, modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă în vedrea realizării unui imobil cu destinația de locuințe colective, servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4E", amplasat pe strada Bibescu, nr.15A.

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-Filiala Dolj, Universității din Craiova, ai regiilor autonome și societăților din subordinea Consiliului Local al Municipiului Craiova, își asumă hotărârile luate considerând că acestea reprezintă soluțiile optime pentru fiecare caz în parte.

Administrator Public,  
Răzvan Cristian Diaconu

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura	
Verificat Delia Ciucă	Director Executiv Direcția Servicii Publice	07.11.2025		
Verificat Alin Glăvan	Director Executiv Adjunct Direcția Servicii Publice	05.11.2025		
Verificat Claudiu Iancu	Șef Serviciu Direcția Servicii Publice - STPLSCGC	05.11.2025		
Întocmit Marinela Mihai	Expert Direcția Servicii Publice - STPLSCGC	05.11.2025		
<i>Lista de difuzare a documentului</i>				
Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexe	Observații
Exemplar 1	STPLSCGC	1		
Exemplar 2	S.C. PROREDRUM S.R.L. pentru Asociația Clusterul Edutic	1		Transmis prin e-mail



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

NESECRET  
Nr. 152.521 din 10.10.2025  
Ex.nr. ....

**C Ă T R E,**  
**ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC**  
*Strada Bibescu, nr. 44, 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 modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a circulațiilor în zonă, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E” pe strada Bibescu, la numărul 15A, 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. 1848-1/2024;
- figurarea marcajelor rutiere în concordanță cu semnalizarea instituită prin indicatoare rutiere;
- figurarea dispozitivelor speciale și, după caz, distanțele față de reperele fixe;
- modul de amenajare a accesului la drumul public, (cu racordare simplă sau cu benzi suplimentare de circulație, respectiv banda de accelerare/decelerare etc.) precum și elementele geometrice ale acestuia (lățime benzi, raze de racordare, etc.);
- modul de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea din incinta obiectivului (cu marcaj rutier sau insulă denivelată, după caz);
- amplasamentul construcțiilor în incinta obiectivului;
- amplasamentul locurilor de parcare din incinta obiectivului;
- modul de organizare a circulației în incinta obiectivului și semnalizarea rutieră verticală și orizontală;
- modul de asigurare a continuității trotuarelor/ culoarelor destinate traficului pietonal și/sau pistelor pentru biciclete, în cazul obiectivelor în incinta cărora sunt amenajate stații destinate mijloacelor de transport în comun sau care sunt în interiorul localităților.

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

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

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

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 Rep. privind circulația pe drumurile publice, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 1391/2006- Regulamentul de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 Rep. privind circulația pe drumurile publice cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Normativul privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600/2010;

- Standardele Române ind. S.R. 1848-1/2024, S.R. 1848-2,3/2011 –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,

9. Î. ȘEFUL BIRoului RUTIER  
Comisar șef de poliție



S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj

Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com

C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



## ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E

Beneficiar: ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPRESENTATA PRIN

Proiectant: SC OLTENIA PROIECT SRL



~ 2025 ~

## REFERAT

privind verificarea de calitate la cerinta A4, B2, D a proiectului

### ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA IN VEDEREA REALIZARII UNUI IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E

faza Studiu de circulatie/ Avize

#### 1. Date identificare

- proiectant de specialitate: SC OLTENIA PROIECT SRL
- beneficiar: ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN
- amplasament: Strada Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj - Nr. Cad. 215210
- data prezentarii proiectului pentru verificare 18.09.2025

#### 2. Caracteristici principale ale proiectului si ale constructiei

Se propun 2 accese pietonale si 2 accese rutiere dupa cum urmeaza: un acces rutier din Strada Bibescu cu latimea de 6.00m si racordare cu raza simpla  $R=6.00$ , un acces rutier din Strada Campia Islaz cu latimea de 6.00m si racordare cu raza simpla  $R=6.00$ , un acces pietonal cu latimea de 2.00m din constructia propusa pana in trotuarul Strazii Bibescu si un acces pietonal cu latimea de 2.00m din constructia propusa pana in trotuarul Strazii Campia Islaz.

Sistemul rutier propus pentru realizarea accesului si al proprietatii este urmatorul: 4cm strat de uzura din BA16, 6cm strat de legatura din BAD22.4, 20cm strat de fundatie din piatra sparta, 30cm strat de fundatie din balast.

#### 3. Documente ce se prezinta la verificare

Piese desenate: continand plan de situatie si profil transversal

Piese scrise: memoriu general

#### 4. Concluzii asupra verificarii proiectelor

Verificarea documentatiei s-a facut la faza Studiu de circulatie/Avize verificat si stampilat de catre verificator atestat MDRAP.

Documentatia cuprinde elementele necesare pentru executarea lucrarilor.

Am primit 3 exemplare  
Investitor/Proiectant





**S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.**

**Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj**

**Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com**

**C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019**



**Proiect nr. : 120/2025**

**ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E**

**Faza: P.U.Z.**

**Beneficiar: ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN C**

## FOAIE DE SEMNATURI

**Sef Proiect:**

**Ing. Şulea Mihai-Alexandru**

**Proiectant:**

**Ing. Draganescu Alexandru-Mihail**

**Desenat:**

**Ing. Draganescu Alexandru-Mihail**



S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj

Tel: 0765/233.288 , E-mail: [proiectoltenia@gmail.com](mailto:proiectoltenia@gmail.com)

C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



Proiect nr. : 120/2025

**ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E**

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN C

## **MEMORIU TEHNIC**

### **I. DATE GENERALE**

#### **1.1. Denumirea obiectivului de investitii**

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E

#### **1.2. Proiectantul lucrarii**

Proiectant de specialitate: SC OLTENIA PROIECT SRL,

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu Nr. 1,

Telefon: 0765/233.288; E-mail: [proiectoltenia@gmail.com](mailto:proiectoltenia@gmail.com)



#### **1.3. Beneficiarul lucrarilor**

ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN C

#### **1.4. Amplasamentul lucrarii**

Strada Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj - Nr. Cad. 215210

#### **1.5. Utilizator**

ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN C

#### **1.6. Data elaborarii:**

Septembrie 2025



S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj

Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com

C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



## **A.2 GENERALITATI**

### **2.1 OBIECTUL LUCRARIII**

Documentatia in faza P.U.Z. s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr. 1016 din 20.05.2025 si a planurilor anexa.

Obiectul proiectului este " ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E

### **2.2 INCADRAREA IN TERITORIU**

Municipiul Craiova este reședinta județului Dolj, denumită și "capitala Olteniei" cu o populație de peste 300.000 de locuitori. . Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116m si este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Municipiul Craiova, cu dimensiuni de veritabilă metropolă, aflat aproximativ în centrul Olteniei, e așezat la întretăierea unor importante căi de comunicație: drumul spre București (Est), drumul spre Timișoara (Vest), drumul spre portul fluvial Calafat (Sud) și, bineînțeles, spre inima țării, Transilvania (Nord). Suprafata totala a municipiului Craiova este de 8.141 ha.

## **B. SITUATIA EXISTENTA**

Suprafata zonei studiate prin P.U.Z.=18.119.00mp

Suprafata terenului care a generat P.U.Z. = 2282.00mp

**Amplasamentul studiat – Strada Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj**

**- Nr. Cad. 215210**

REGIMUL JURIDIC : Terenul intravilan este proprietatea privata.

REGIMUL ECONOMIC: Destinatie – servicii, birouri



S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.  
Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj  
Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com  
C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



Folosinta actuala a terenului : curti, constructii

### **Clima si fenomenele naturale specifice**

Temperatura medie anuala la statia meteorologica Craiova este de 10.8oC, de-a lungul anilor valorile variind între 9.1oC în 1933 și 12.5oC, în anul 2000. Mersul anual este unul normal pentru zona temperat-continentală, cu media lunară cea mai ridicată în iulie (22.5oC) și cea mai coborâtă în ianuarie (-2.4oC), rezultând astfel o amplitudine medie anuală de 24.9oC.

Vânturile dominante bat din direcțiile NE (40%) și SE (23%). Viteza medie a vânturilor este de 2.3-3.1 m/sec. Presiunea de referință a vântului este de 0.4 kPa.

### **Geologia si seismicitatea**

Natura terenului de fundare este prezentata pe larg in studiu geotehnic anexat la prezenta documentatie, precum si in memoriul tehnic de rezistenta.

Conform STAS 6054-77 ("Zonarea după adâncimea de îngheț", perimetrul investigat corespunde unei valori a adâncimii de îngheț cuprinsă între 70-80 cm (+10...20 cm).

### **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.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice.

Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amănuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de



S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj

Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com

C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

Rețeaua feroviară deservită de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport.

Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniște, Mofleni, Făcăi, Drumul Apelor, Bordei.

### C. SITUAȚIA PROPUȘA

Prin proiect se propune "ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNALȚIME S+P+4E"

#### Indici urbanistici propuși:

**P.O.T. /MAX. ADMIS PROPUS = 32.00 %**

**C.U.T. /MAX. ADMIS PROPUS = 1.44**

**Rh /MAX ADMIS PROPUS - S+P+4E - Rh /MAX. DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 20.00m**

Se propun 2 accese pietonale și 2 accese rutiere după cum urmează:

-un acces rutier din Strada Bibescu cu lățimea de 6.00m și racordare cu raza simplă  $R=6.00$  pentru care se propune amplasarea indicatoarelor rutiere "Stop" și "Obligatoriu la stânga" și "Trecere de pietoni" direcționate către proprietate și a indicatorului rutier "Trecere de pietoni" direcționat către Strada Bibescu. Se va realiza marcaj rutier transversal cu semnificația "Stop", și marcaj rutier de separare a fluxurilor de circulație conform SR 1848/7 - 2015. Pentru a asigura trecerea pietonilor în zona accesului, se va realiza marcaj rutier tip "Trecere de pietoni" conform SR 1848/7 - 2015.

-un acces rutier din Strada Campia Islaz cu lățimea de 6.00m și racordare cu raza simplă  $R=6.00$  pentru care se propune amplasarea indicatoarelor rutiere "Stop", "Obligatoriu la dreapta" și "Trecere de pietoni" direcționate către proprietate și a indicatorului rutier "Trecere de pietoni" direcționat către strada. Se va realiza marcaj rutier transversal cu



S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj

Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com

C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



semnificatia "Stop", si marcaj rutier de separare a fluxurilor de circulatie conform SR 1848/7 - 2015. Pentru a asigura trecerea pietonilor in zona accesului, se va realiza marcaj rutier tip "Trecere de pietoni" conform SR 1848/7 - 2015.

- un acces pietonal cu latimea de 2.00m din constructia propusa pana in trotuarul Strazii Bibescu.

- un acces pietonal cu latimea de 2.00m din constructia propusa pana in trotuarul Strazii Campia Islaz.

Semnalizarea rutiera se va executa corespunzator, prin indicatoare de prioritate, interzicere, obligare si orientare conform SR1848/1,2,3/2011 - Semnalizare rutiera si mijloace de semnalizare rutiera.

Prin realizarea investitiei se urmareste cresterea gradului de siguranta in trafic.

**PROPUNEREA DE ILUSTRARE URBANISTICA ESTE INFORMATIVA SI NU ARE CARACTER DE REGLEMENTARE.**

La faza de „Autorizatie de Construire" se vor respecta urmatoarele:

- Constructiile propuse se vor putea amplasa doar cu respectarea retragerilor fata de axul strazilor propuse prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z.;

- Constructiile se vor incadra in P.O.T. si C.U.T. maxim admis si in regimul maxim de inaltime admis, cu respectarea functiunii propuse de locuinte colective, conform regulamentului prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. ;

- Circulatiile si parcarile se vor realiza respectand normativul NP 94/2022;

- Spatiile verzi se vor realiza conform R.G.U. - H.G. 525 /1996.

In acest sens se propune realizarea urmatorului **sistem rutier** pentru suprafata carosabila de acces si aleea de acces propusa in incinta:

- 4 cm strat de uzura din beton asfaltic tip BA16

- 6cm strat de legatura din beton asfaltic deschis tip BAD22.4

- 20cm strat de fundatie superior din piatra sparta

- 30cm strat de fundatie inferior din balast



**S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.**

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj

Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com

C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



Se vor realiza marcaje longitudinale, marcaje transversale si marcaje diverse (trecere de pietoni)- indicator rutier "Trecere de pietoni". Astfel se vor monta indicatoare rutiere conform plan de situatie pe domeniul public.

Executia lucrarilor se va face numai de catre un antreprenor specializat in executia acestui tip de lucrari. Semnalizarea verticala se da în circulatie la terminarea lucrarii. Toate semnele de circulatie vor fi în conformitate cu legislatia din România pentru semne de circulatie pe drumurile publice. Toate literele, numerele, sagetile, simbolurile, chenarele cât si celelalte semne vor transmite identic mesajele din desenele proiectului.

Indicatoarele vor fi montate pe partea dreapta a drumului, în directia de mers, pentru a fi cât mai vizibile, conform SR 1848/1. Montarea indicatoarelor va fi facuta pe stâlpi special fabricati asa cum este detaliat în anexa B din SR 1848/2 si în desenele proiectului. Materialele (stâlpi, tabla, folie reflectorizanta) vor respecta SR 1848/1, SR 1848/7 si prevederile de calitate din caietul de sarcini. Instalarea indicatoarelor de circulatie se face conform STAS 1848/1 - 3/2011. Indicatoarele se instaleaza pe partea dreapta a drumului în sensul de mers, astfel încat sa se asigure o buna vizibilitate a acestora.

Instalarea indicatoarelor se face conform planselor propuse ce catre constructor cu acordul administratorului drumului si al serviciului Politiei Rutiere.

#### **PLANTAREA STALPILOR**

Stalpii vor avea o fundatie din beton C12/15 cu dimensiunile 20x20x40cm.

Lungimea stalpilor se stabileste astfel încat sa fie încastrati min. 40cm în fundatie de beton.

Montarea indicatoarelor se face, pe stalpi confectionati conform STAS 1848/2 - 2011, sau pe stalpii cu alte destinatii cu aprobarea beneficiarului.

Dispozitivele si modul de prindere a indicatoarelor metalice sunt conform STAS 1848/2 - 2011.

Pe perioada desfasurarii lucrarilor de executie, se vor respecta prevederile privind protectia muncii, precum si a Normelor metodologice de instituire de restrictii de circulatie în vederea executarii de lucrari in zona drumurilor publice si/sau pentru protejarea drumului (aprobate prin Ordin comun MI/MT nr. 1112/411/2000).



S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj

Tel: 0765/233.288 , E-mail: proiectoltenia@gmail.com

C.U.I. 40802917, Nr. Reg. Com: J16/990/2019



## **CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Principala consecință a realizării obiectivului propus va fi " ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E.

Reglementarea propusa va aduce o serie de facilitati in zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasa a zonei.

## **E. CONCLUZII. PROPUNERI**

In vederea desfasurarii unei circulatii in conditii depline de siguranta si confort, este obligatoriu sa se realizeze semnalizarea orizontala si verticala conform planului de semnalizare propus.

Semnalizarea verticala va fi reflectorizanta (trebuie sa aiba o buna vizibilitate noaptea).

Toate semnele de circulatie vor fi în conformitate cu legislatia din România pentru semne de circulatie pe drumurile publice.

Indicatoarele vor fi montate pe partea dreapta a drumului, în directia de mers, pentru a fi cât mai vizibile, conform SR 1848/1.

In proiectare si executie se vor respecta reglementarile tehnice în vigoare.

Intocmit,

Ing. Draganescu Alexandru-Mihail

Sef Proiect,

Ing. Șulea Mihai-Alexandru

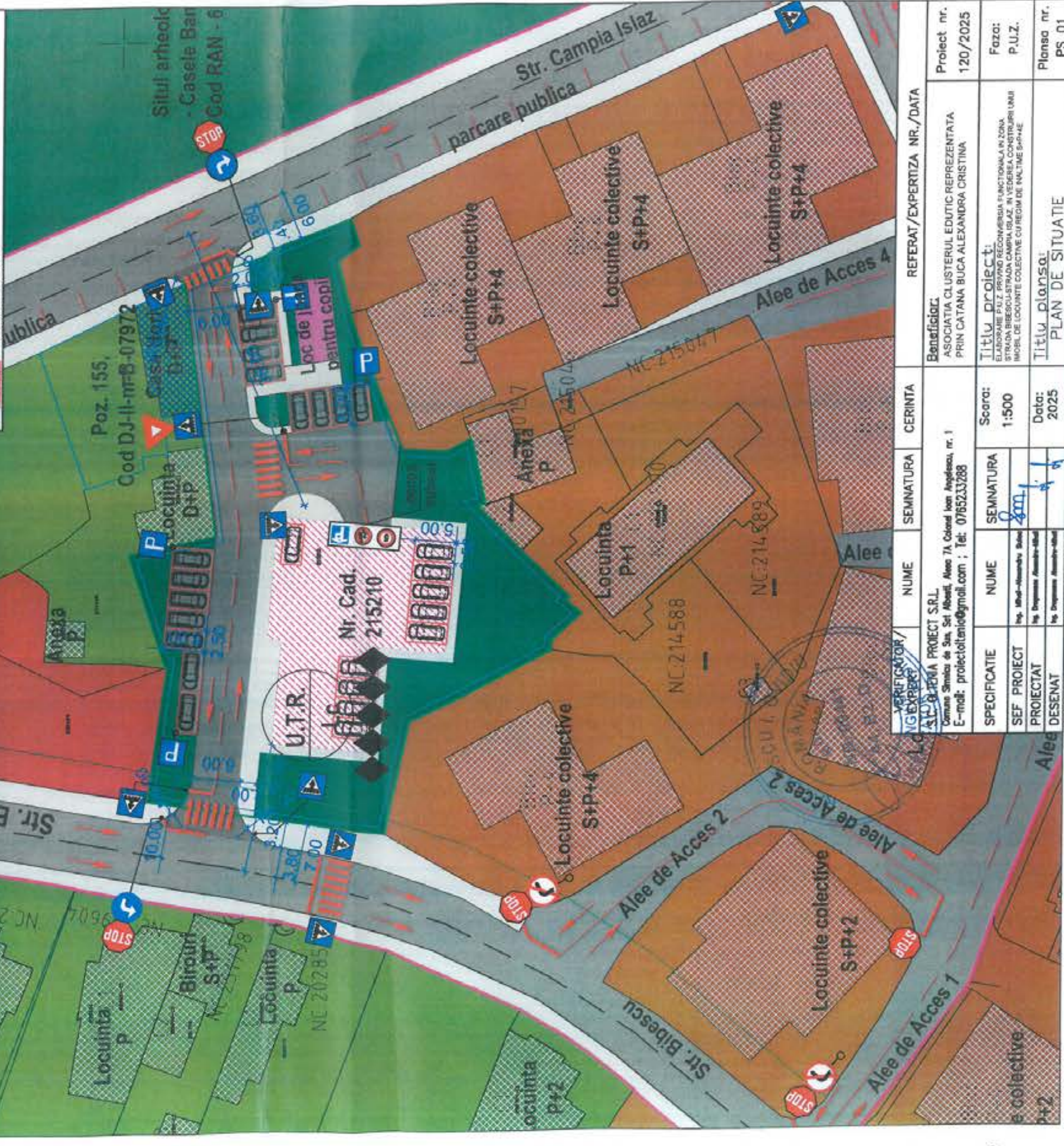




VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L. Comuna Simnicu de Sus, Sat Albestii, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr. 1 E-mail: proiectoltenia@gmail.com ; Tel: 0765233288				Beneficiar:	Proiect nr.
				ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA	120/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	Ing. Mihai-Alexandru Sutan	<i>[Signature]</i>	1:2000	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI MOBL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE MULTIME S+P+4E	P.U.Z.
PROIECTAT	Ing. Dragomir Alexandru-Mihail	<i>[Signature]</i>	Data:	Titlu planşa:	Planşa nr.
DESENAT	Ing. Dragomir Alexandru-Mihail	<i>[Signature]</i>	2025	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PIZ

**LEGENDA**

	LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m <sup>2</sup> (1,81 ha)
	LIMITA TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z.
	TEREN PROPRIETATE ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUCȚIV PRIN REPREZANTANT CATANA BUCU ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215119 - S <sub>teren</sub> = 2.282,00 m <sup>2</sup>
	LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORŢI" - POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
	LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DIMITRIU", DOMNIEASCĂ - POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
	<b>ZONA DE PROTECȚIE - IMPLANTARE</b>
	ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
	ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E - P+5E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
	ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E
	ZONA SERVICIIBIROURI CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
	ZONA CULT
	ZONA DE PARCURI SI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	<b>CIRCULATII</b>
	CIRCULATI CAROSABILE
	CIRCULATI PETAONALE
	<b>CONSTRUCȚII</b>
	CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECHINĂȚEA ZONEI STUDIATE
	MONUMENTE ISTORICE
	CONSTRUCȚII PROPUSE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E
	NOTA 1: PROPUNEREA DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR, A SPAȚIILOR VERZI SI A CIRCULAȚIILOR ÎN ÎNCADRAREA ESTE INFORMATIVĂ
	<b>IMPLANTARE</b>
	U.T.R. - Zonă locuie adiacentă
	Locuinta
	Locuinta P
	Locuinta S+P
	Locuinta S+P+1
	Locuinta S+P+2
	Locuinta S+P+3
	Locuinta S+P+4
	Locuinta S+P+5
	Locuinta S+P+6
	Locuinta S+P+7
	Locuinta S+P+8
	Locuinta S+P+9
	Locuinta S+P+10
	Locuinta S+P+11
	Locuinta S+P+12
	Locuinta S+P+13
	Locuinta S+P+14
	Locuinta S+P+15
	Locuinta S+P+16
	Locuinta S+P+17
	Locuinta S+P+18
	Locuinta S+P+19
	Locuinta S+P+20
	Locuinta S+P+21
	Locuinta S+P+22
	Locuinta S+P+23
	Locuinta S+P+24
	Locuinta S+P+25
	Locuinta S+P+26
	Locuinta S+P+27
	Locuinta S+P+28
	Locuinta S+P+29
	Locuinta S+P+30
	Locuinta S+P+31
	Locuinta S+P+32
	Locuinta S+P+33
	Locuinta S+P+34
	Locuinta S+P+35
	Locuinta S+P+36
	Locuinta S+P+37
	Locuinta S+P+38
	Locuinta S+P+39
	Locuinta S+P+40
	Locuinta S+P+41
	Locuinta S+P+42
	Locuinta S+P+43
	Locuinta S+P+44
	Locuinta S+P+45
	Locuinta S+P+46
	Locuinta S+P+47
	Locuinta S+P+48
	Locuinta S+P+49
	Locuinta S+P+50
	Locuinta S+P+51
	Locuinta S+P+52
	Locuinta S+P+53
	Locuinta S+P+54
	Locuinta S+P+55
	Locuinta S+P+56
	Locuinta S+P+57
	Locuinta S+P+58
	Locuinta S+P+59
	Locuinta S+P+60
	Locuinta S+P+61
	Locuinta S+P+62
	Locuinta S+P+63
	Locuinta S+P+64
	Locuinta S+P+65
	Locuinta S+P+66
	Locuinta S+P+67
	Locuinta S+P+68
	Locuinta S+P+69
	Locuinta S+P+70
	Locuinta S+P+71
	Locuinta S+P+72
	Locuinta S+P+73
	Locuinta S+P+74
	Locuinta S+P+75
	Locuinta S+P+76
	Locuinta S+P+77
	Locuinta S+P+78
	Locuinta S+P+79
	Locuinta S+P+80
	Locuinta S+P+81
	Locuinta S+P+82
	Locuinta S+P+83
	Locuinta S+P+84
	Locuinta S+P+85
	Locuinta S+P+86
	Locuinta S+P+87
	Locuinta S+P+88
	Locuinta S+P+89
	Locuinta S+P+90
	Locuinta S+P+91
	Locuinta S+P+92
	Locuinta S+P+93
	Locuinta S+P+94
	Locuinta S+P+95
	Locuinta S+P+96
	Locuinta S+P+97
	Locuinta S+P+98
	Locuinta S+P+99
	Locuinta S+P+100
	Locuinta S+P+101
	Locuinta S+P+102
	Locuinta S+P+103
	Locuinta S+P+104
	Locuinta S+P+105
	Locuinta S+P+106
	Locuinta S+P+107
	Locuinta S+P+108
	Locuinta S+P+109
	Locuinta S+P+110
	Locuinta S+P+111
	Locuinta S+P+112
	Locuinta S+P+113
	Locuinta S+P+114
	Locuinta S+P+115
	Locuinta S+P+116
	Locuinta S+P+117
	Locuinta S+P+118
	Locuinta S+P+119
	Locuinta S+P+120
	Locuinta S+P+121
	Locuinta S+P+122
	Locuinta S+P+123
	Locuinta S+P+124
	Locuinta S+P+125
	Locuinta S+P+126
	Locuinta S+P+127
	Locuinta S+P+128
	Locuinta S+P+129
	Locuinta S+P+130
	Locuinta S+P+131
	Locuinta S+P+132
	Locuinta S+P+133
	Locuinta S+P+134
	Locuinta S+P+135
	Locuinta S+P+136
	Locuinta S+P+137
	Locuinta S+P+138
	Locuinta S+P+139
	Locuinta S+P+140
	Locuinta S+P+141
	Locuinta S+P+142
	Locuinta S+P+143
	Locuinta S+P+144
	Locuinta S+P+145
	Locuinta S+P+146
	Locuinta S+P+147
	Locuinta S+P+148
	Locuinta S+P+149
	Locuinta S+P+150
	Locuinta S+P+151
	Locuinta S+P+152
	Locuinta S+P+153
	Locuinta S+P+154
	Locuinta S+P+155
	Locuinta S+P+156
	Locuinta S+P+157
	Locuinta S+P+158
	Locuinta S+P+159
	Locuinta S+P+160
	Locuinta S+P+161
	Locuinta S+P+162
	Locuinta S+P+163
	Locuinta S+P+164
	Locuinta S+P+165
	Locuinta S+P+166
	Locuinta S+P+167
	Locuinta S+P+168
	Locuinta S+P+169
	Locuinta S+P+170
	Locuinta S+P+171
	Locuinta S+P+172
	Locuinta S+P+173
	Locuinta S+P+174
	Locuinta S+P+175
	Locuinta S+P+176
	Locuinta S+P+177
	Locuinta S+P+178
	Locuinta S+P+179
	Locuinta S+P+180
	Locuinta S+P+181
	Locuinta S+P+182
	Locuinta S+P+183
	Locuinta S+P+184
	Locuinta S+P+185
	Locuinta S+P+186
	Locuinta S+P+187
	Locuinta S+P+188
	Locuinta S+P+189
	Locuinta S+P+190
	Locuinta S+P+191
	Locuinta S+P+192
	Locuinta S+P+193
	Locuinta S+P+194
	Locuinta S+P+195
	Locuinta S+P+196
	Locuinta S+P+197
	Locuinta S+P+198
	Locuinta S+P+199
	Locuinta S+P+200



VERIFICATOR / ING. EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
ALU B. BOVA PROIECT S.R.L.				Beneficiar:
Corina Simela de Sus, Str. Abatii, Alina 7A Coloni Ion Angelescu, nr. 1				ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCȚIV REPREZANTATA PRIN CATANA BUCU ALEXANDRA CRISTINA
E-mail: proiectolant@gmail.com ; Tel: 0765233288				Titlu proiect:
				ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA STRĂZII BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI IMBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Proiect nr.
SEF PROIECT			1:500	120/2025
PROIECTAT				Fazo:
DESEANAT				P.U.Z.
			Data: 2025	Planșo nr.
				PS 01

PROPIETATEA DE ILUSTRARE URBANISTICA ESTE INFORMATIVA SI NU ARE CARACTERE REGULAMENTARE.  
 La baza de lucru au fost planurile de constructii si/sau planurile de amenajare a teritoriului urban si/sau planurile de amenajare a teritoriului rural.  
 Conditii de proiectare: - Conditii de proiectare conform planurilor de constructii si/sau planurilor de amenajare a teritoriului urban si/sau planurilor de amenajare a teritoriului rural.  
 - Conditii de proiectare conform planurilor de constructii si/sau planurilor de amenajare a teritoriului urban si/sau planurilor de amenajare a teritoriului rural.  
 - Conditii de proiectare conform planurilor de constructii si/sau planurilor de amenajare a teritoriului urban si/sau planurilor de amenajare a teritoriului rural.  
 - Conditii de proiectare conform planurilor de constructii si/sau planurilor de amenajare a teritoriului urban si/sau planurilor de amenajare a teritoriului rural.



**LEGENDA**

**LIMITA**

- LIMITA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1,81 ha)
- LIMITA TEREN DE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
- TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERULUI EDUCITIC PRIN REPRESENTANT CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>max</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORII" - POZ. 155. COD DJ-III-8-07972. CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA. POZ. 298. COD DJ-III-8-06665. CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

**ZONA DE PROTECTIE**

- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E - P+4E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
- ZONA SERVICIIBURUR CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+SE, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
- ZONA CULT
- ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE

**CIRCULATIE**

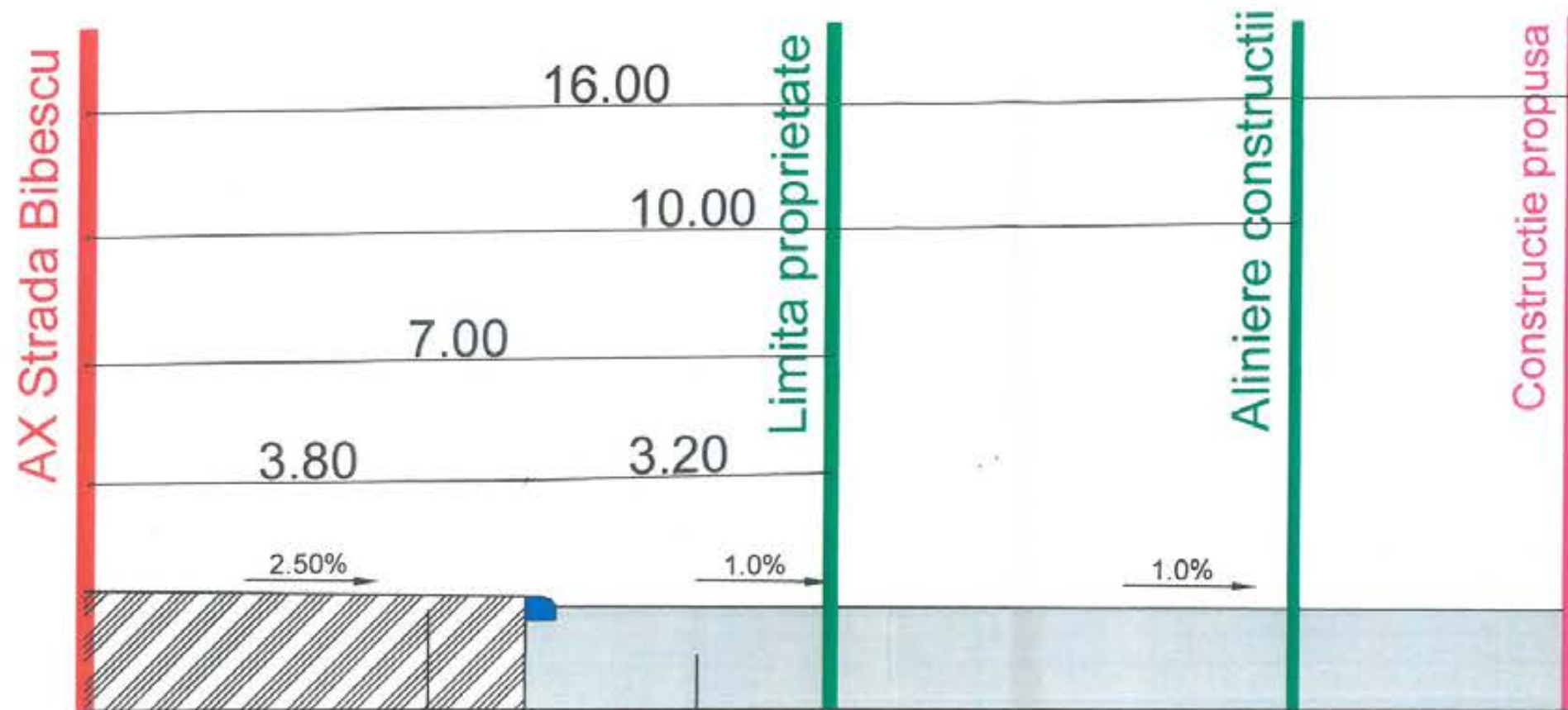
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- PARCURI
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECHIMEA ZONEI STUDIATE
- MONUMENTE ISTORICE
- CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E

**NOTA 1: PROPUNEREA DE AMPLASARE A CONSTRUCTORILOR, A SPATIILOR VERZI SI A CIRCULATIILOR IN INALTIMA ESTE INFORMATIV**

**ALTE SIMBOLURI**

- U.T.R. - Urban Technical Regulation
- Locuinte colective
- Servicii
- Parcare publica
- Loc de joaca pentru copii
- Regim de inaltime
- Alimentarea constructiilor (retragere din axul strazii)
- Loc de joaca pentru copii
- Ax strada
- Marcaje
- Flux de circulatie
- Locuri de parcare

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
SC/REBINA PROIECT SRL				
Beneficiar	ASOCIATIA CLUSTERULUI EDUCITIC REPREZENTATA PRIN CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA			
Proiect nr.	120/2025			
Faza:	P.U.Z.			
Titlu proiect	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VECHIMEA CONSTRUCTORILOR MOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E			
Scara:	1:1000			
Data:	2025			
Titlu planșă	PLAN DE SITUATIE			
Planșă nr.	PS 02			



Sistem rutier existent

Sistem rutier acces si proprietate

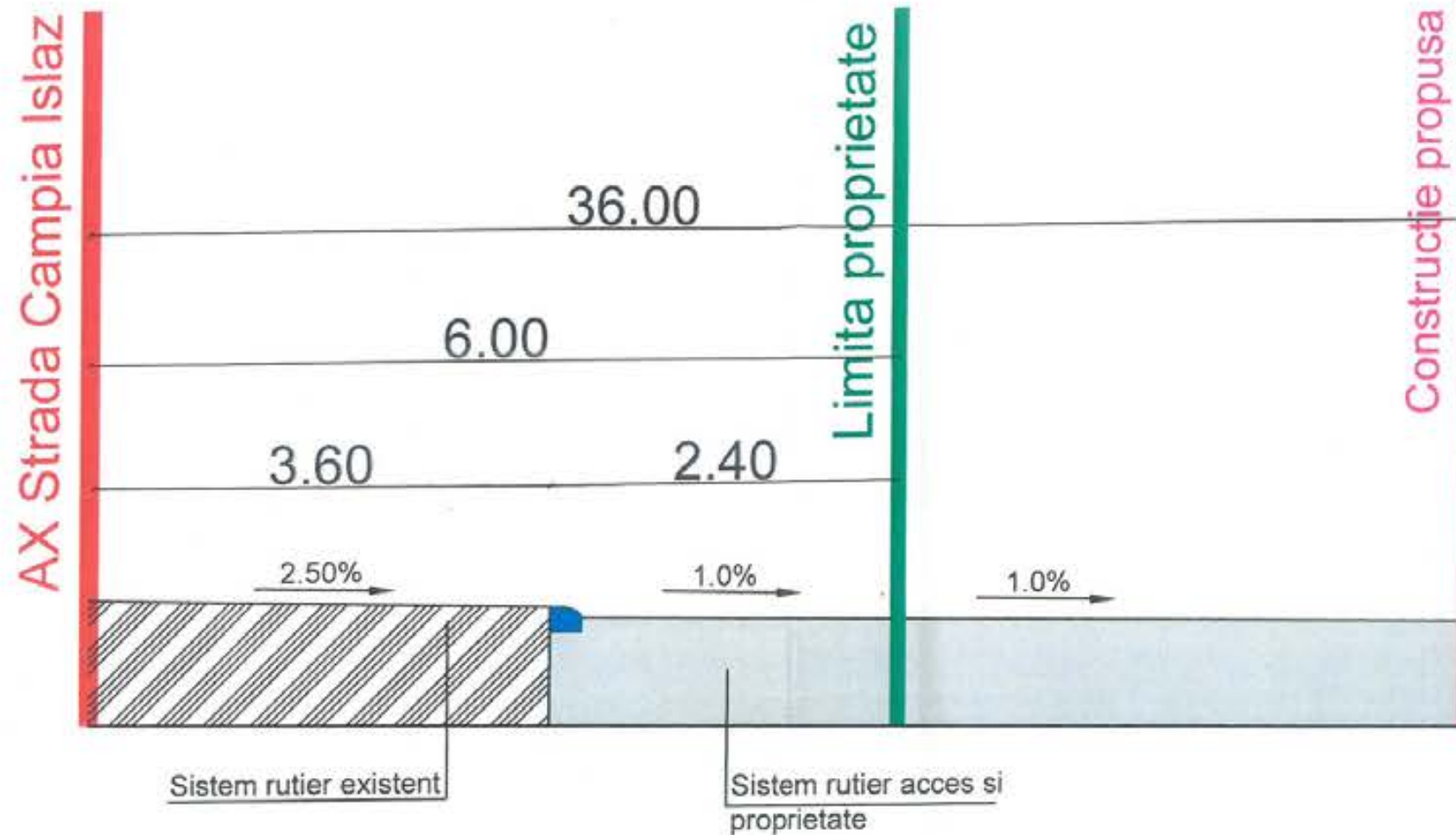
Detaliu structura rutiera acces si proprietate  
scara 1:50



4cm - strat de uzura din BA16  
6cm - strat de legatura din BAD22.4  
20cm - strat de fundatie din piatra sparta  
30cm - strat de fundatie din balast



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. OLTENIA PROIECT S.R.L. Comuna Simnicu de Sus, Sat Albesti, Nisa 7A Colonel Ioan Angelescu, nr. 1 E-mail: proiectoltenia@gmail.com ; Tel: 0765233288				Beneficiar: ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA	Proiect nr. 120/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:50	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE 5+P+4E	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	Ing. Mihai-Alexandru Stancu	<i>[Signature]</i>		Titlu planşa: PROFIL TRANSVERSAL TIP	Planşa nr. PTT 01
PROIECTAT	Ing. Dragomir Alexandru-Stefan	<i>[Signature]</i>	Data: 2025		
DESENAT	Ing. Dragomir Alexandru-Stefan	<i>[Signature]</i>			



Detaliu structura rutiera acces si proprietate  
scara 1:50



- 4cm - strat de uzura din BA16
- 6cm - strat de legatura din BAD22.4
- 20cm - strat de fundatie din piatra sparta
- 30cm - strat de fundatie din balast



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. OLTEA PROIECT S.R.L. Comuna Simnicu de Sus, Sat Albesti, Nisa 7A Colonel Ioan Angelescu, nr. 1 E-mail: proiectoltea@gmail.com ; Tel: 0765233288				<b>Beneficiar:</b> ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC REPREZENTATA PRIN CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA	<b>Proiect nr.</b> 120/2025
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNTURA</b>	Scara: 1:50	<b>Titlu proiect:</b> ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STRADA BIBESCU-STRADA CAMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI MOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE PALTINE SAPEME	<b>Foza:</b> P.U.Z.
SEF PROIECT	Ing. Mihai-Alexandru Sida	<i>[Signature]</i>	Data: 2025	<b>Titlu planșă:</b> PROFIL TRANSVERSAL TIP	<b>Planșă nr.</b> PTT 02
PROIECTAT	Ing. Dragomir Albestru-4860	<i>[Signature]</i>			
DESENAT	Ing. Dragomir Albestru-4860	<i>[Signature]</i>			



DECIZIE DE ÎNCADRARE  
4145/ 17.10.2025

Ca urmare a notificării adresate de ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC, înregistrată la autoritatea competența pentru protecția mediului Dolj cu nr. 4145/ 21.08.2025 și a completărilor nr. 7580/ 22.08.2025, 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. 13 din 12.08.2025 emis de Primaria mun. Craiova;
  - în urma analizării documentelor transmise, în cadrul Ședinței Comitetului Special Constituit din data de 10.09.2025 a clarificarilor nr.4926/ 29.09.2025 și completărilor nr. 5143/ 06.10.2025 (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://djmdj.anmap.gov.ro>,

**D.J.M. DOLJ decide:**

Planul „Elaborare PUZ privind reconversia functionala in zona str. Bibescu- str. Cimpia I.slaz, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E”, propus în mun. Craiova, str. Bibescu, nr.15A, județul Dolj- titular ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC, 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.

Motivul 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:**

Reconversia functionala, modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de inaltime si a circulatiilor in zona, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 E pe terenul care a generat prezentul PUZ;

- stabilirea oportunitatii investitiei pentru realizarea unui imobil de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E in Mun. Craiova, Jud. Dolj, pe un teren ce a generat documentatia P.U.Z., cu o suprafata de 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte si 2.282,00 m<sup>2</sup> din masuratori, teren ce este proprietatea ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC;

Asa cum este prevazut in P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 189/2007, terenul se afla in intravilanul Mun. Craiova, Jud.Dolj., destinatia dupa PUZ- curti constructii, servicii/ birouri;

Astfel, prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Reconversia functionala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) din zona servicii/birouri cu regimul maxim de inaltime P+3E in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E;
- Modificarea indicilor urbanistici pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210), din P.O.T. EXISTENT - 32%, C.U.T. EXISTENT - 1,2, Rh. max. admis EXISTENT = P+3 in P.O.T. PROPUS = 32.00%, C.U.T. PROPUS = 1.44, cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de S+P+4E

- Rh max. admis = 20,00 m;
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Crearea a unor accese pe terenul studiat din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona.
  - Proiectele propuse prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. sunt urmatoarele:
    - Se propune 1 cladire cu regimul de inaltime S+P+4E cu destinatia de locuinte colective;
    - Crearea a 2 accese carosabile in incinta (1 din Str. Bibescu si 1 din Str. Cimpia Islaz), 3 accese pietonale (2 din Str. Bibescu si 1 din Str. Cimpia Islaz) pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. - Nr. Cad. 215210;
    - Asigurarea echiparii edilitare a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) se va realiza prin bransarea la retelele edilitare existente in zona (retea de alimentare cu apa, retea de canalizare, retea de alimentare cu energie electrica, retea de telecomunicatii, retea de alimentare cu gaze naturale), pe Str. Bibescu si pe Str. Cimpia Islaz;
    - Locurile de parcare ce se vor realiza in incinta si se vor amenaja conform Regulamentului Local de Urbanism H.C.L. Nr. 489/2021 si anume: - pentru locuinte colective vor fi prevazute 1,3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila sub 60 m<sup>2</sup> si 1,7 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila care depaseste 60 m<sup>2</sup>. In zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis de S+P+4E se vor realiza aproximativ 17 de locuri de parcare in incinta la nivelul solului si 10 locuri de parcare la subsol;
    - Platformele ce vor contine locurile de parcare sunt propuse a fi prevazute cu rigole, conectate la separatoare de hidrocarburi. Apele provenite de pe suprafata platformei parcarilor vor fi captate de catre o retea de rigole si vor fi evacuate la retea de canalizare dupa ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi;
    - Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele pentru colectare selectiva, iar acestea vor fi depozitate in interiorul unor spatii amenajate cu platforme betonate si cu separatoare de hidrocarburi. Acestea vor fi pozitionate la o distanta minima de 10 m fata de ferestrele locuintelor, conform O.M.S. nr. 119/2014;
    - Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

#### 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 studiată prin PUZ este de 18119 mp, situata in intravilanul mun. Craiova cu folosinta actuala servicii/ birouri;

Suprafata care a generat planul este 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte si 2.282,00 m<sup>2</sup> din masuratori, situata in intravilanul mun. Craiova, cu destinatia conform PUZ - curti constructii, servicii/ birouri;

Vecinatati zona studiată:

- in zona de **Nord** pe o lungime aproximativa de 10.54 ml se invecineaza cu Str. Cimpia Islaz, Str. Bibescu, teren privat, ce se afla in zona locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+1 ;
- in zona de **Vest** pe o lungime aproximativa de 182.98 ml se invecineaza cu Str. Cimpia Islaz, terenuri private ce se afla in zona locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+1;
- in zona de **Sud** pe o lungime aproximativa de 167.00 ml se invecineaza cu Str. Bibescu, terenuri private, ce se afla in zona locuinte colective cu regimul de inaltime P+2 – P+5E, Str. Cimpia Islaz;
- in zona de **Est** pe o lungime aproximativa de 213.13 ml se invecineaza cu Str. Bibescu, terenuri private, ce se afla in zona locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+1 ;

#### BILANȚUL TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	1.065,55	5,88	1.065,55	5,88
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2 - P+5E	7.882,00	43,50	7.882,00	43,50
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E	0,00	0,00	2.282,00	12,60
ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	2.702,85	14,92	420,85	2,32
CIRCULATII SI ZONE AFERENTE	6.468,60	35,70	6.468,60	35,70
din care:				
CIRCULATII CAROSABILE	4.609,70	25,44	4.609,70	25,44
CIRCULATII PIETONALE	1.858,90	10,26	1658,90	10,26
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

BILANT TERITORIAL AL INCINTEI TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.		
ZONIFICARE FUNCTIONALA	PROPUȘ	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
Circulații pietonale	198,00	8,72
Circulații carosabile	789,60	34,80
Spații verzi	753,70	33,02
Construcție cu destinația de locuințe colective	490,90	21,51
Loc de joacă pentru copii	48,80	2,15
<b>TOTAL INCINTA TEREN</b>	<b>2.282,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<i>NOTA 2: BILANTUL TERITORIAL AL TERENULUI ESTE INFORMATIV!</i>		

#### - INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone functionale sunt:

P.O.T. maxim C.U.T. maxim

Zona locuințe colective cu regim maxim de înalțime admis S+P+4E

Lc

32.00% 1.44

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;
  - evacuarea apelor uzate menajere - bransare la rețea de canalizare a mun. Craiova;
  - 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 - centrale termice individuale cu combustibil gazos;
- Accesul pe amplasament se va face pe str. Bibescu și str. Campia Izlaz -existente;
- conform PUG al mun. Craiova, terenurile din imediată apropiere sunt destinate locuirii și funcțiilor complementare acestora, ceea ce asigură o integrare armonioasă a noilor dezvoltări fără a genera conflicte de utilizare a terenului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

„Terenul studiat prin prezentul PUZ nu prezintă probleme deosebite din punct de vedere al protecției mediului.”

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: - nu se prognozează impact cumulativ semnificativ;

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

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

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) :

- Nu este cazul - ținând cont de suprafața analizată prin plan;

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

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

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - Nu este cazul

(iii) folosirea terenului în mod intensiv -nu este cazul- prin plan nu se depășesc standardele sau valorile limită de calitate a mediului;

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 către titular în ziarul Cuvantul Libertatii în data de 19.08.2025 respectiv 22.08.2025, postarea pe site-ul <http://djmdj.anmap.gov.ro>, a primei versiuni a planului în data de 25.08.2025, precum și a anunțului referitor la luarea deciziei etapei de încadrare postat de autoritatea competentă pentru protecția mediului Dolj pe site în data de 30.09.2025 și publicat de către titular în ziarul Cuvantul Libertatii din 06.10.2025, nu s-au înregistrat la autoritatea competentă pentru protecția mediului, observații/proponeri din partea publicului.

**Decizia etapei de încadrare se emite cu următoarele condiții:**

- se vor respecta prevederile art. 70 din OUG 195/2005, cu modificările și completările ulterioare

Pentru asigurarea unui mediu de viață sănătos, autoritățile administrației publice locale, precum și, după caz, persoanele fizice și juridice au următoarele obligații:

a) să îmbunătățească microclimatul localităților, prin amenajarea și întreținerea izvoarelor și a lucilor de apă din interiorul și din zonele limitrofe acestora, să înfrumusețeze și să protejeze peisajul, să mențină curățenia stradală;

b) să prevadă, la elaborarea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, măsuri de menținere și ameliorare a fondului peisagistic natural și antropic al fiecărei zone și localități, condiții de refacere peisagistică și ecologică a zonelor deteriorate, măsuri de protecție sanitară a captărilor de apă potabilă și lucrări de apărare împotriva inundațiilor;

c) să respecte prevederile din planurile de urbanism și amenajarea teritoriului privind amplasarea obiectivelor industriale, a căilor și mijloacelor de transport, a rețelelor de canalizare, a stațiilor de epurare, a depozitelor de deșeurii menajere, stradale și industriale și a altor obiective și activități, fără a prejudicia ambientul, spațiile de odihnă, tratament și recreere, starea de sănătate și de confort a populației;

d) să informeze publicul asupra riscurilor generate de funcționarea sau existența obiectivelor cu risc pentru sănătatea populației și mediu;

e) să respecte regimul de protecție specială a localităților balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic și de agrement, a monumentelor istorice, a ariilor protejate și a monumentelor naturii. Sunt interzise amplasarea de obiective și desfășurarea unor activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție a acestora;

f) să adopte elemente arhitecturale adecvate, să optimizeze densitatea de locuire, concomitent cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală, a amenajamentelor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă, în conformitate cu planurile de urbanism și amenajarea teritoriului;

g) să reglementeze, inclusiv prin interzicerea temporară sau permanentă, accesul anumitor tipuri de autovehicule sau desfășurarea unor activități generatoare de disconfort pentru populație în anumite

zone ale localităților, cu predominanță în spațiile destinate locuințelor, în zonele destinate tratamentului, odihnei, recreerii și agrementului;

h) să nu degradeze mediul natural sau amenajat, prin depozitări necontrolate de deșeuri de orice fel;

i) să adopte măsuri obligatorii, pentru persoanele fizice și juridice, cu privire la întreținerea și înfrumusețarea, după caz, a clădirilor, curților și împrejurimilor acestora, a spațiilor verzi din curți și dintre clădiri, a arborilor și arbuștilor decorativi;

j) să inițieze, pe plan local, proiecte de amenajare, de întreținere și dezvoltare a canalizării.  
-se vor respecta prevederile art. art. 90 din OUG 195/2005, cu modificările și completările ulterioare;  
Autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții și răspunderi:

a) aplică prevederile din planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu respectarea principiilor prezentei ordonanțe de urgență;

b) urmăresc respectarea legislației de protecția mediului de către operatorii economici care prestează servicii publice de gospodărie comunală;

c) adoptă programe și proiecte pentru dezvoltarea infrastructurii localităților, cu respectarea prevederilor prezentei ordonanțe de urgență;

d) să aibă personal specializat pentru protecția mediului și să colaboreze în acest scop cu autoritățile pentru protecția mediului;

e) promovează o atitudine corespunzătoare a comunităților locale în legătură cu importanța protecției mediului;

f) asigură, prin serviciile publice și operatorii economici responsabili, luarea măsurilor de salubritate a localităților, de întreținere și gospodărire a spațiilor verzi, a piețelor și a parcurilor publice;

g) conservă și protejează spațiile verzi urbane și/sau rurale, astfel încât să se asigure suprafața optimă stabilită de reglementările în vigoare. În localitățile în care nu există posibilitatea asigurării acesteia, conservarea spațiilor verzi existente este prioritară;

h) supraveghează operatorii economici din subordine pentru prevenirea eliminării accidentale de poluanți sau depozitării necontrolate de deșeuri și dezvoltarea sistemelor de colectare a deșeurilor re folosibile.

-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 construcție 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 deșeuri 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 deșeuri 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 „să 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/m<sup>2</sup>/luna la limita amplasamentului în direcția zonei de locuințe; pulberi în suspensie medie de scurtă durată 30 min.-0,5 mg/m<sup>3</sup>, medie de lungă durată 24 h - 0,15 mg/m<sup>3</sup>

- 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 64<sup>3</sup>(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 și zonificare funcțională”, reprezintă Anexa 1 la prezenta decizie și face parte integrantă din aceasta.

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

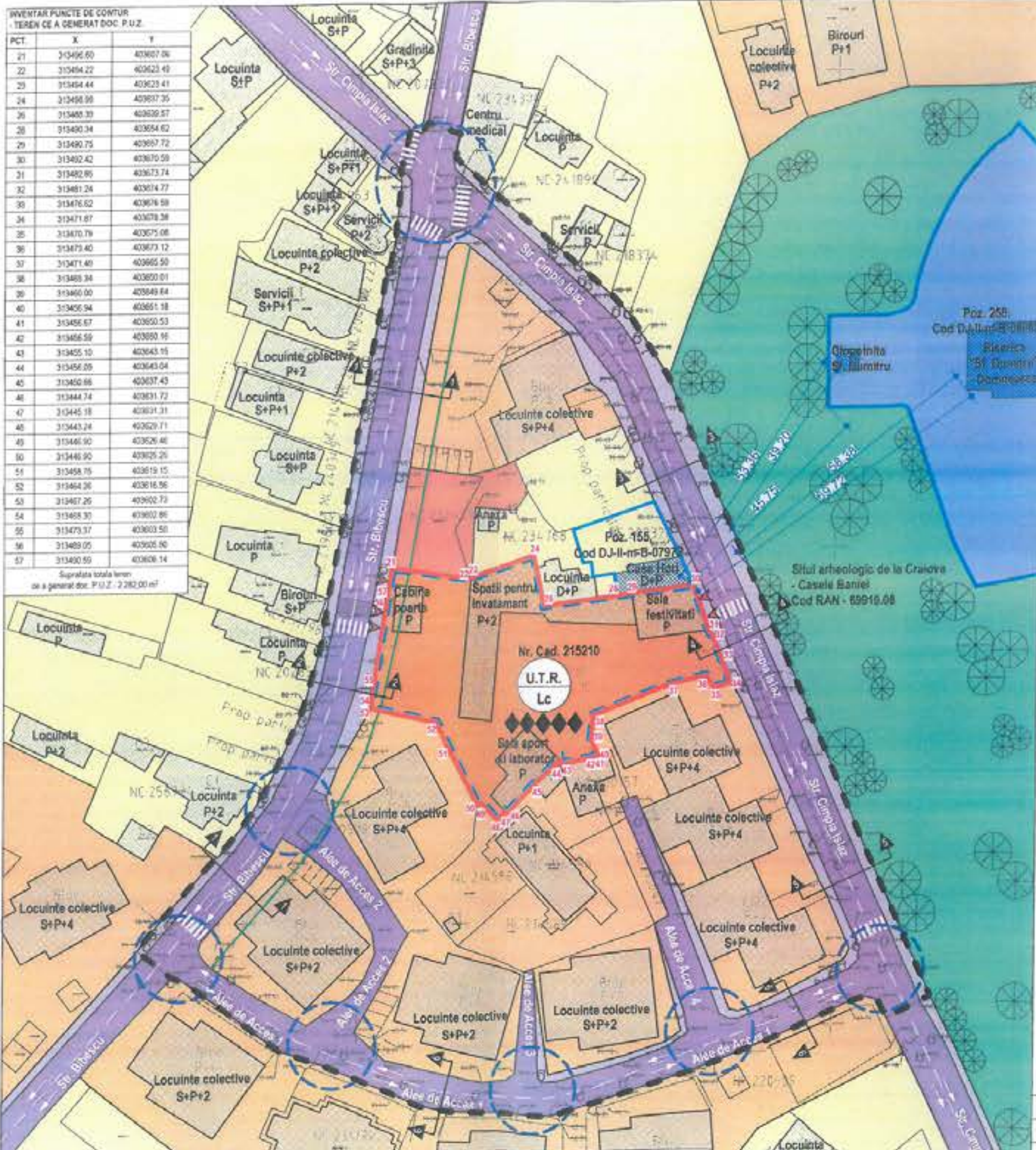
Director,  
Dr. Ing. Monica Daniela MATEESCU

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Danuzia Mazilu	Șef Serviciu	17.10.2025	
Întocmit: Pomacu Dan	Consilier	17.10.2025	

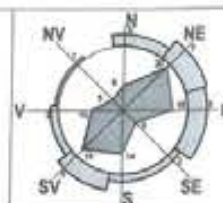
**INVENTAR PUNCTE DE CONTUR TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.**

PCT.	X	Y
21	313496.60	403607.06
22	313494.22	403623.49
23	313494.44	403623.41
24	313498.98	403617.35
25	313495.33	403630.57
26	313490.34	403654.62
27	313490.75	403667.72
28	313492.42	403670.59
29	313492.86	403673.74
30	313491.24	403674.77
31	313476.52	403676.59
32	313471.67	403678.38
33	313470.79	403675.08
34	313473.40	403673.12
35	313471.40	403665.50
36	313469.34	403660.01
37	313460.00	403649.64
38	313456.94	403651.18
39	313456.67	403650.53
40	313456.59	403650.16
41	313455.10	403643.15
42	313456.09	403643.04
43	313450.86	403637.43
44	313444.74	403631.72
45	313445.18	403631.31
46	313443.24	403629.71
47	313446.90	403626.46
48	313446.90	403625.26
49	313458.75	403619.15
50	313454.36	403616.56
51	313467.26	403602.73
52	313468.30	403602.86
53	313473.37	403603.50
54	313469.05	403605.06
55	313490.55	403608.14

Suprafata totala teren ce a generat doc. P.U.Z. = 2.282,00 m<sup>2</sup>



**REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA**  
scara 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE  
LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORII", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE PROPUA**
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E - P+5E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
  - ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 189/2007
  - ZONA CULT
  - ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - INTERSECTII
  - ACCESSE CAROSABILE
  - ACCESSE PIETONALE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATEA ZONEI STUDIATE
  - MONUMENTE ISTORICE
- INDICI URBANISTICI PROPUA**
- U.T.R. - Lc - Zona locuinte colective
  - Locuinte colective  
P.O.T. MAX. ADMIS PROPUA = 32,00%  
C.U.T. MAX. ADMIS PROPUA = 1,44  
Rh<sub>MAX</sub> ADMIS PROPUA - S+P+4E - Rh<sub>MAX</sub> COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 20,00 m
  - ALINIERIA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
  - REGIM DE INALTIME
  - PROFILE DE STRAZI

*Anexa nr. 1 la Decizia de inlocuire  
nr: 4145 / 17.10.2025*

*[Signature]*



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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUA	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	1.065,55	5,88	1.065,55	5,88
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2 - P+5E	7.882,00	43,50	7.882,00	43,50
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E	0,00	0,00	2.282,00	12,60
ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	2.702,85	14,92	420,85	2,32
CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care:	6.468,60	35,70	6.468,60	35,70
CIRCULATII CAROSABILE	4.609,70	25,44	4.609,70	25,44
CIRCULATII PIETONALE	1.858,90	10,26	1.858,90	10,26
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

VERIFICATOR EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
PROIECTANT GENERAL:	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			
BENEFICIAR:	ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA Sediu: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj			
TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj			
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNATURA:	SCALA:	PROIECT NR. DATA:
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA	[Signature]	1:1000	
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			
DESENAT:	URB. ANDREI IULIA-STEFANIA			
	URB. ANDREI IULIA-STEFANIA			
TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA			
				Proiect nr. 26/2025 Faza: P.U.Z. Planşa nr. U.04

## DEFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

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

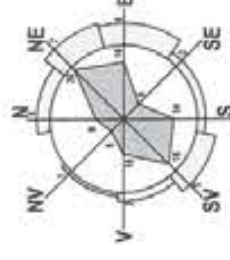
Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar:

ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC

prin reprezentant

CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA



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

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

- CONSTRUCTIA PROPU SA PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+4, ASIGURA INSORIREA PE TOATE FERESTRELE INCAPERILOR DE LOCUIT DIN LOCUINTELE INVECINATE, PRECUM URMATOARELE INTERVALE ORARE:

- La Nord-Vest intre orele 8<sup>30</sup>. 11<sup>30</sup> - catre imobilele cu destinatia de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime cuprinse intre S+P si S+P+1, servicii cu regim de inaltime S+P+1 si locuinte colective cu regim de inaltime P+2;
- La Nord intre orele 11<sup>30</sup> -12<sup>00</sup> - catre imobilul cu destinatia de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4;

**CONCLUZII:**

IN TIMPUL SOLSTITIULUI DE IARNA IMOBILUL STUDIAT CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+4 CE SE DORESTE A SE REALIZA PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. ASIGURA INSORIREA PE TOATE FERESTRELE INCAPERILOR DE LOCUIT DIN LOCUINTELE INVECINATE, PRECUM SI DIN CLADIREA PROPU SA CEL PUTIN 1H 1/2H PE ZI RESPECTAND OMS nr. 119/2014, art. 3, alin. 1.



INTOCMIT: **MASTER URB. ANA-MARIA CONSTANTIN**



## DEFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

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

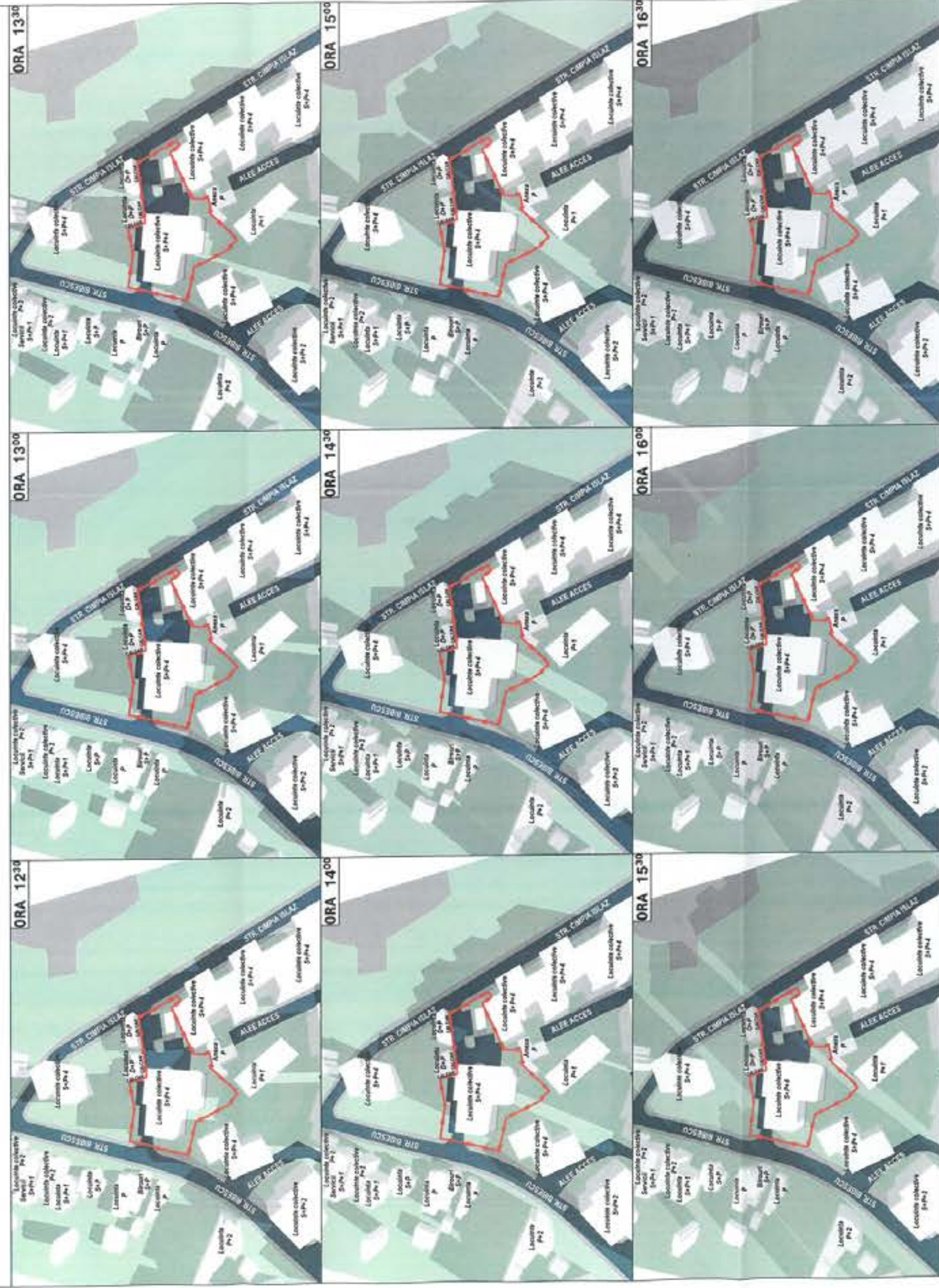
Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar:

ASOCIATIA CLUSTERUL EDUCITIC

prin reprezentant

CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA



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

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

- CONSTRUCTIA PROPUASA PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+4, ASIGURA INSORIREA IMOBILELOR DIN VECINATATE SITUATE LA NORD, AVAND PROIECTIA UMBREI SPRE VECINATATI IN URMATOARELE INTERVALE ORARE:

- La Nord - intre orele 12<sup>30</sup>, 13<sup>30</sup> - catre imobilul cu destinatia de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 si locuinta unifamiliala cu regim de inaltime D+P;
- La Nord - Est - intre orele 13<sup>30</sup> -16<sup>30</sup> - catre imobilul cu destinatia de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 si locuintele unifamiliale cu regim de inaltime D+P;

**CONCLUZII:**

IN TIMPUL SOLSTITIULUI DE IARNA IMOBILUL STUDIAT CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+4 CE SE DORESTE A SE REALIZA PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. ASIGURA INSORIREA PE TOATE FERESTRELE INCAPERILOR DE LOCUIT DIN LOCUINTELE INVECINATE, PRECIUM SI DIN CLADIREA PROPUASA CEL PUTIN 1H 1/2H PE ZI RESPECTAND OMS nr. 119/2014, art. 3, alin. 1.



BD-UL OLTENIA, NR.19, MUN.CRAIOVA, JUDETUL DOLJ

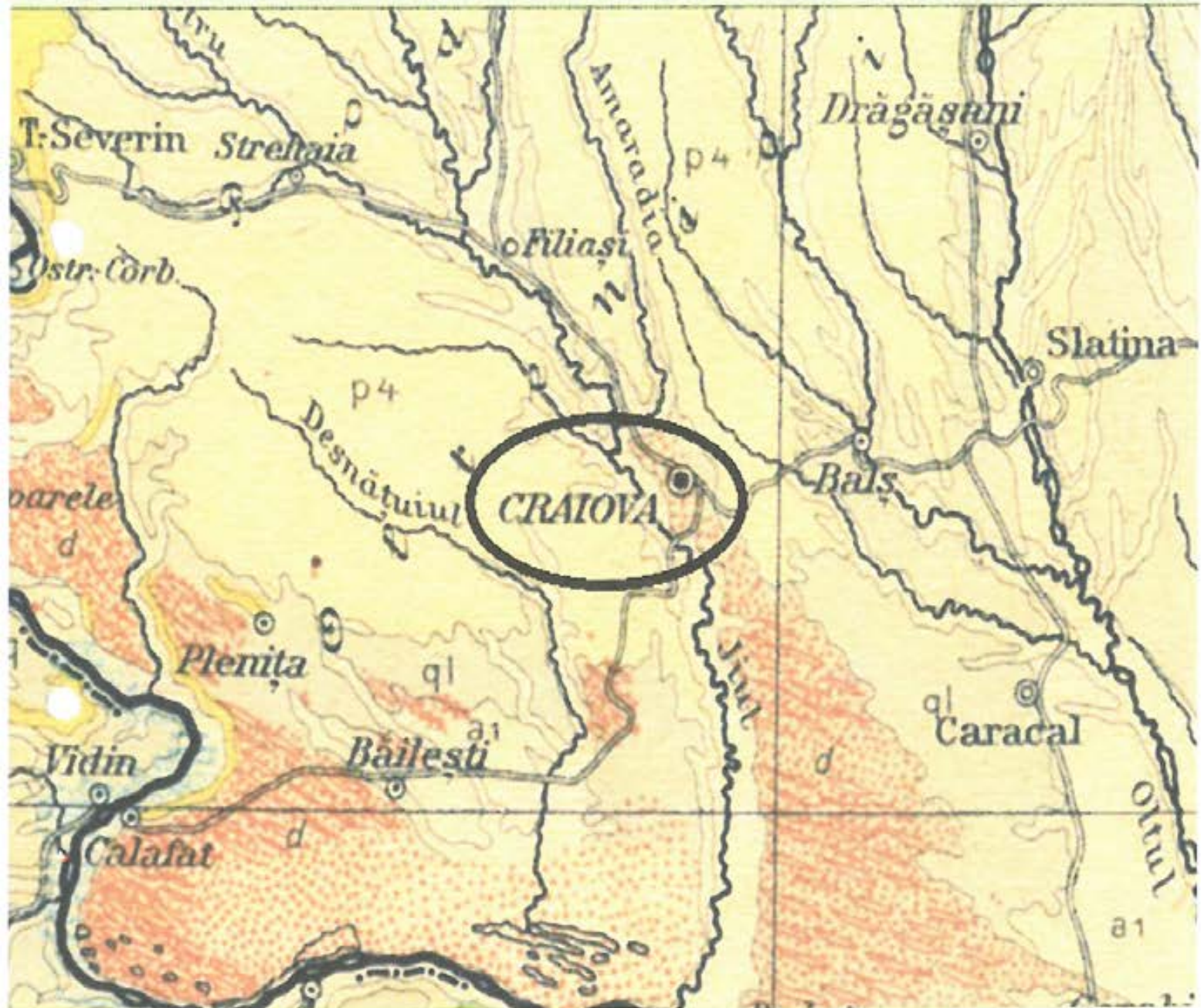
TELEFON: 0763689992

E-MAIL:ROMANCRISTIAN50@GMAIL.COM

ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI,  
A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI  
IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E

# STUDIU GEOTEHNIC

NR.392/2025



Beneficiar: ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC reprezentata prin CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA

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

Faza proiect: PUZ

Adresa amplasament STR.BIBESCU, NR.15A, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

**REFERAT NR.3393/26 Sep 2025**  
privind verificarea de calitate la cerința **Af** a proiectului

**"ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA, CU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E"**

1. Date de identificare:

- faza: **SG – Studiu Geotehnic**
- proiectant de specialitate: **S.C. LUCA&MATEI PROIECT S.R.L**
- investitor/beneficiar: **ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC reprezentata prin CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA**
- amplasament: **STR. BIBESCU, NR. 15A, MUN. CRAIOVA, JUD. DOLJ**
- data prezentării proiectului pentru verificare: **25.09.2025**

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 MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E"**

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării construcției proiectate este situată pe **STR. BIBESCU, NR. 15A, 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 cu adâncimea de 6.00 [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**, 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.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, conform măsurătorilor efectuate, nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de -3.00-4.00 metri, nivel variabil ± 2,00 m în funcție de cantitatea de apă cazută și anotimp.

Din punct de vedere **climatic**, clima aparține tipului 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. Cantitatea medie de precipitații este de 600 mm/an. Vânturile dominante au direcția E-V, schimbările generale ale atmosferei de la un anotimp la altul fiind clar reflectate de modificările frecvenței vânturilor pe anumite direcții.

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 corespund o accelerație maximă a terenului în amplasament,  $a_g = 0.20g$  și o valoare a perioadei de colt,  $T_c$ , 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 **RISCU 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 epulsamente	1 punct

Numele și prenumele verficatorului atestat:

**CHIRIAC RAUL DUMITRU**

Nr. 10609 domeniul Af

Importanța construcției	Normala	3 puncte
Vecinatati	Risc moderat	3 punct
Sismicitate	Zona 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**".

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

**Foraj nr. 1:**

- 0.00 - 0.40 m Umplutura;
- 0.40 - 1.00 m Praf argilos-nisipos, cafeniul galbui, plastic vartos, cu compresibilitate medie;
- 1.00 - 2.50 m Nisip argilos, galbui, indesare mijlocie, cu mici intercalatii de argila nisipoasa;
- 2.50 - 6.00 m Nisipuri slab argiloase, cu intercalatii de nisipuri fine la medii, umede; de la -3.40 m apar infiltratii de apa sezoniere.

#### **RECOMANDARI:**

- Presiunea conventionala in grupa de baza valoarea:  $P_{conv}=200 \text{ kPa}$  ( $B=1.00$ ,  $D_f=2.00\text{m}$ ) pentru pamanturi situate deasupra panzei freatice si  $P_{conv}=150\text{kPa}$  ( $B=1.00$ ,  $D_f=2.00\text{m}$ ) pentru pamanturi situate sub nivelul panzei freatice;
- Se vor respecta cu strictete normele de tehnica securitatii muncii pe timpul lucrului pe santier, norme specifice fiecarei faze de realizare a constructiei propuse.
- **GP 129 – 2014** – Ghid privind Proiectarea geotehnică;
- **NP 125 – 2010** – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire.
- **NP 112 – 2014** - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă;
- **SR EN 1997-1:2004/NB:2016** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli generale. Anexa națională;
- **SR EN 1997-1:2004/AC:2009** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1 Reguli generale.
- **SR EN 1997-2:2007** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cercetarea terenului;
- **SR EN 1997-2:2007/NB:2009** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cercetarea terenului. Anexa națională;
- **SR EN 1997-2/AC:2010** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cercetarea terenului;
- **SR EN ISO 22475-1:2021** – Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurare a apei subterane. Partea 1: Principii tehnice de execuție.
- **STAS 1242/3-87** – Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise
- **STAS 1242/4 -85** – Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri;
- **SR EN ISO 14688-2:2018** – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. 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.
- 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. Chiriac Raul Dumitru

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR  
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

LEGITIMAȚIE

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

U

ATESTAT

VERIFICATOR DE PROIECTE

Obiectul de atestare tehnică-profesională - AF - Rezervă mecanică și  
stabilizare pentru masivele  
de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngrapzite prin  
investigații  
geotehnice și proiectare geotehnică  
Nivelul: **au este cazul**

Data emiterii: 22.11.2022

Valabilită de la:

22.11.2022

LR

(LS)

Până la:

22.11.2027

ROP

Semnătur

A legitimație este valabilă însoțită de cer  
nță de expert tehnic / verficator 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 MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E"

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

Adresa amplasament : STR.BIBESCU, NR.15A, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

Beneficiar: ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC reprezentata prin C

Intocmit :

Ing. Geolog Sandra P  
Teh.Cristian Roman



# REFERAT GEOTEHNIC



## 1. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost intocmit la solicitarea proiectantului pe strada Bibescu, nr.15A, 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 strada Bibescu, nr.15A, mun. Craiova, judetul Dolj.



Incadrarea in zona a amplasamentului cercetat

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.

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

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

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

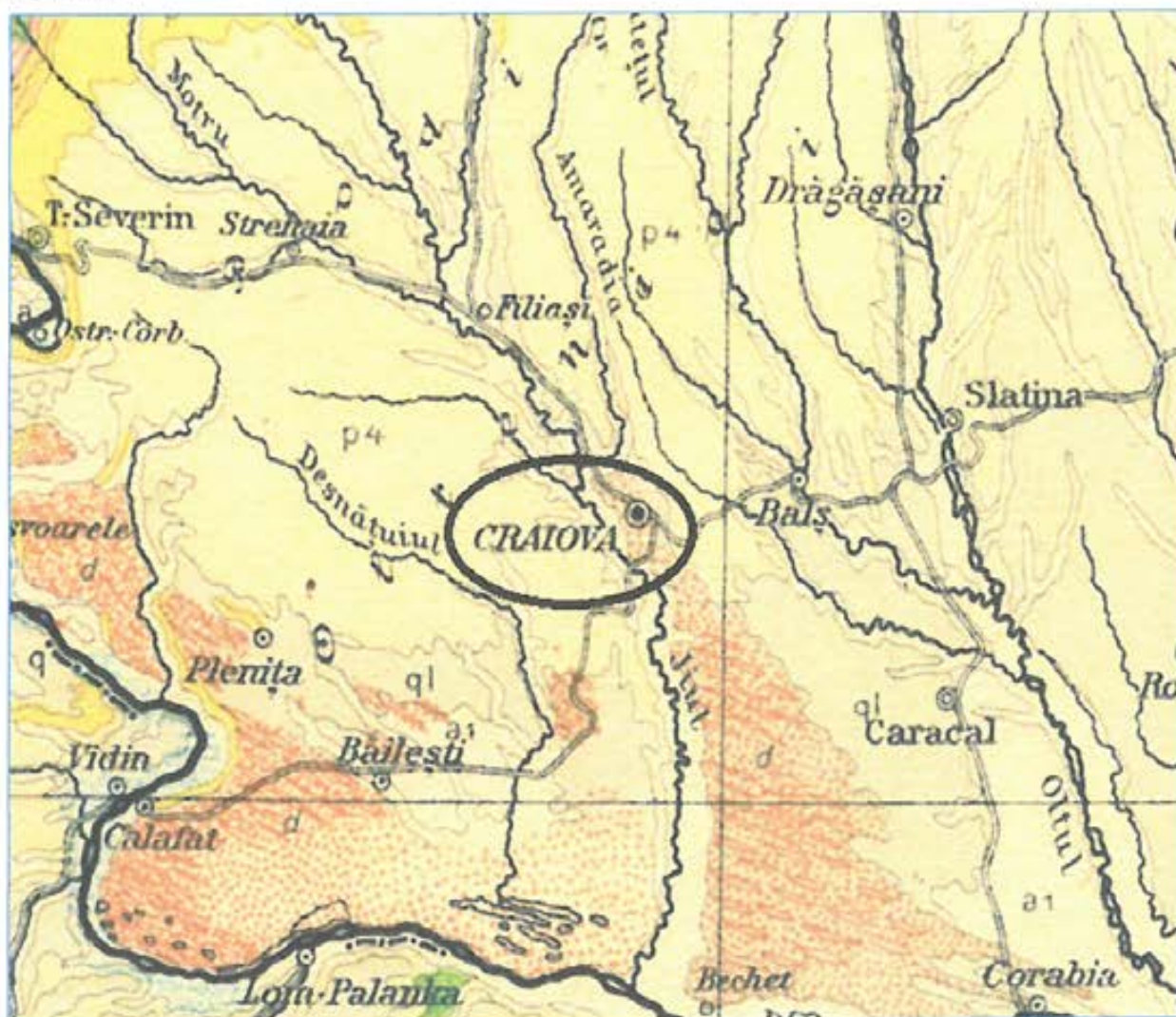
- Pleistocenul superior – este alcătuit din depozite deluvial-proluviale și aluviale cantonate pe terasele superioare ale Jiului. Aceste depozite cu caracter loessoid sunt alcătuite din prafuri nisipoase, nisipuri prăfoase gălbui-cenușii, macroporice, sfărâmicioase cu concrețiuni calcaroase, pietrișuri,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

Holocenul este format din:

- Holocenul inferior – alcătuit din depozite aluviale ale teraselor joase ale Jiului și Amara-diei.

- Holocenul superior – cuprinde depozite de luncă, de dune și de mlaștini, formate din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri cu grosimi de 10-15 m.

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



Harta geologica a zonei cercetate

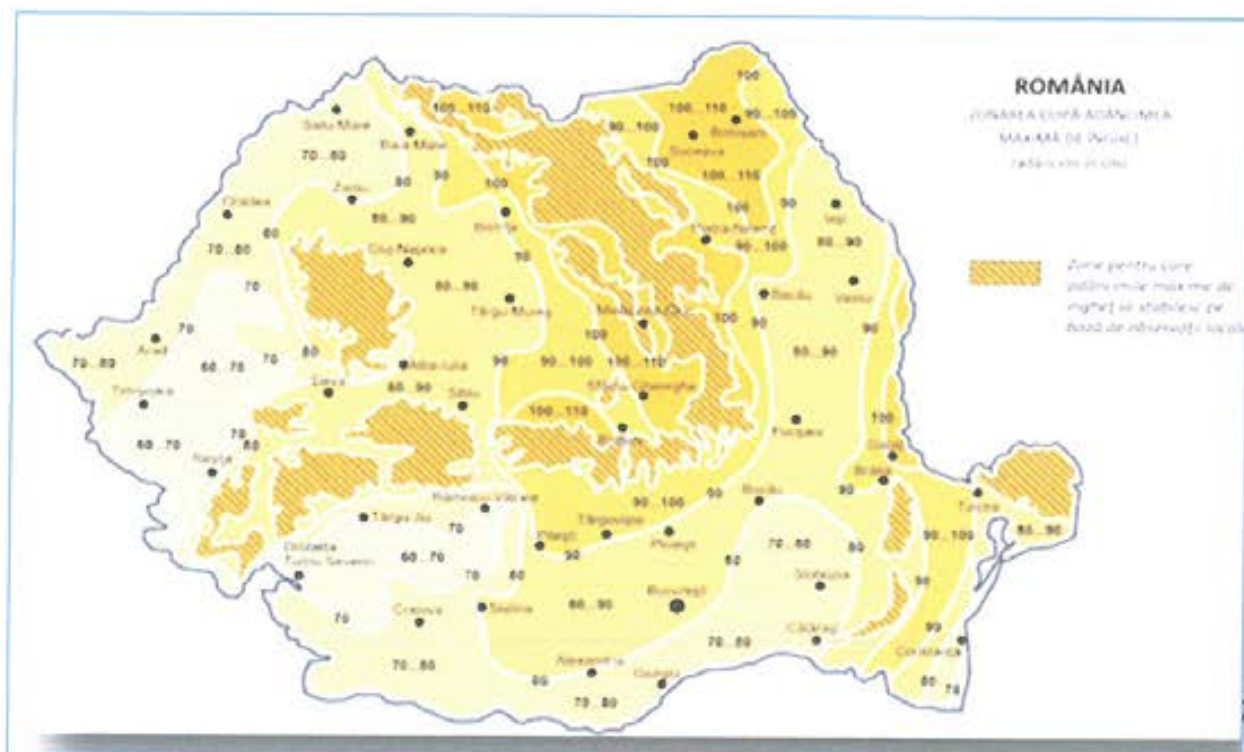
**2.4.Clima.** Din punct de vedere climatic, se incadreza intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat printr-o temperatura medie anuala de cca.10' C, o temperatura maxima absoluta de 40' C si o temperatura minima de -30' C.Primul inghet apare dupa 25 octombrie, iar ultimul in prima decada a lunii aprilie, intervalul de timp fara inghet fiind astfel de 200 de zile pe an. Cantitatea medie de precipitatii este de 600 mm/an. Vanturile dominante au directia E-V, schimbarile generale ale atmosferei de la un anumit timp la altul fiind clar reflectate de modificarile frecventei vanturilor pe anumite directii. Astfel, si la Craiova, frecventa vanturilor dinspre Vest este mai mare in prima jumatate a anului, fiind de cca 21%, mai ales primavara, si de aproximativ 15% in a doua jumatate a anului. Daca in ansamblu vanturile dinspre est au o frecventa ridicata tot timpul anului, in timpul verii are loc, totusi, o diminuare generala, in medie cu 10% in Craiova.

Incadrarea eoliana: zona A-STAS 10101/20-92.

Incadrarea din punct de vedere al incarcarii cu zapada: zona C conform STAS 10101/21-92.



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



## 2.5. Hidrogeologia.

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

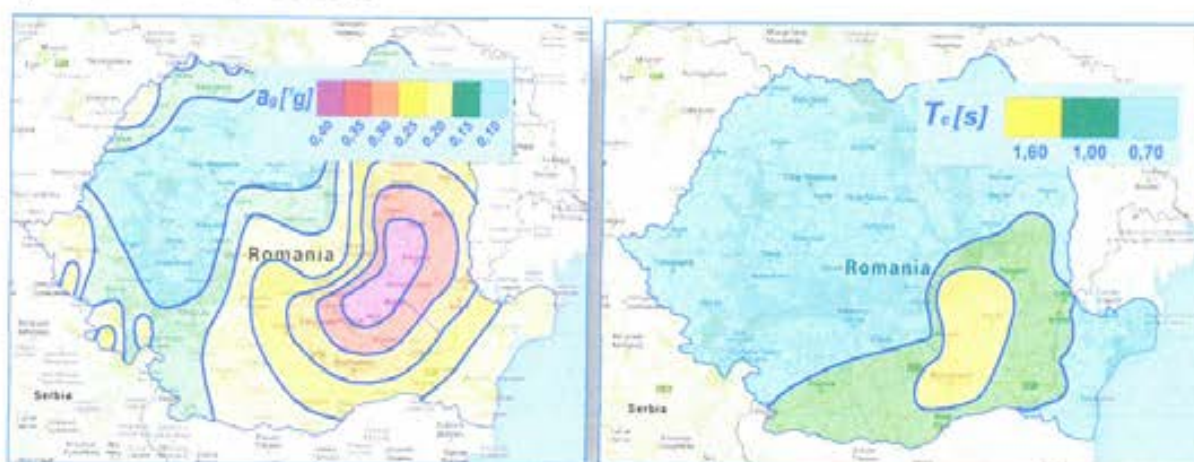
Terenul nu prezintă pericol de inundare.

În amplasament nivelul hidrostatic NHs conform măsurătorilor efectuate se situează la adâncimea de -3.00-4.00 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 pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

### 3.2 Litologie

Foraj 1:

0.00 -0.40 m Umplutura

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

1.00-2.50 m Nisip argilos, galbui, indesare mijlocie, cu mici intercalatii de argila nisipoasa.

2.50-6.00 m Nisipuri slab argiloase, cu intercalatii de nisipuri fine la medii, umede; de la -3.40 m apar infiltratii de apă sezoniere.

### 3.3 Caracteristicile fizico-mecanice

- granulozitate \* argila A = 53-67%

\* praful 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  $2 \text{ daN/cm}^2 = 1,6-3,70 \text{ cm/m}$
- 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  $\varnothing = 16-20^\circ$
- 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%; argilă: 30-40%
- Umiditatea naturală:  $w=16.9-18.3\%$
- Indicele de plasticitate:  $I_p=18.5-21.3\%$
- Indicele de consistență:  $I_c=0,52-0.18$
- Greutatea volumetrică în stare naturală:  $\gamma_w=18.6\text{kN/m}^3$
- Greutatea volumetrică în stare uscată:  $\gamma_d=19 \text{ kN/m}^3$
- 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  $\gamma$  17.2-18.8 kn/m3
- Greutate volumica în stare uscata  $\gamma_u$  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  $20-29^\circ$

-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 pământuri situate deasupra panzei freatice

$P_{conv}=150$  kPa ( $B=1.00$ ,  $D_f=2.00$ m) pentru pământuri 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.

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

$P_{conv}$  = 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 epuizamente	1 punct
Clasa construcției	Normală	3 Puncte
Vecinătăți	Risc moderat	3 Puncte
Zona seismică	$a_g=0.20$	2 Puncte

## 5.CONCLUZII

Amplasamentul cercetat este situat pe strada Bibescu, nr.15A, mun. Craiova, judetul Dolj.

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

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

Foraj 1:

0.00 -0.40 m Umplutura

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

1.00-2.50 m Nisip argilos, galbui, indesare mijlocie, cu mici intercalatii de argila nisipoasa.

2.50-6.00 m Nisipuri slab argiloase, cu intercalatii de nisipuri fine la medii, umede; de la -3.40 m apar infiltratii de apa sezoniere.

Mentionam ca forajul geotehnic a fost executat intr-o perioada saraca in precipitatii.

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:

P o z i t a b e l	Denumirea pamanturilor Si altor roci dezagregate	Proprietati coezive	Categoriza de teren dupa modul de comportare la sapat				Greutate medie in situ ( in sapatura)  Kg/m <sup>3</sup>	Afanarea dupa executarea sapaturii  %
			Manual	Mecanizat				
				Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer autogreifer tractor cu tractor	Moto- scroper cu tractor		
162	Umplutura	coeziune 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	necoziiv	usor	I	II	II	1600- 1850	8-17 %
12	Nisip mare	necoziiv	usor	I	II	II	1650- 1850	8-17 %
13	Nisip prafox	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	coeziune mijlocie	tare	II	II	II	1800- 2000	24-30 %
22	Argila prafoasa nisipoasa	coeziune 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 plastica 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.

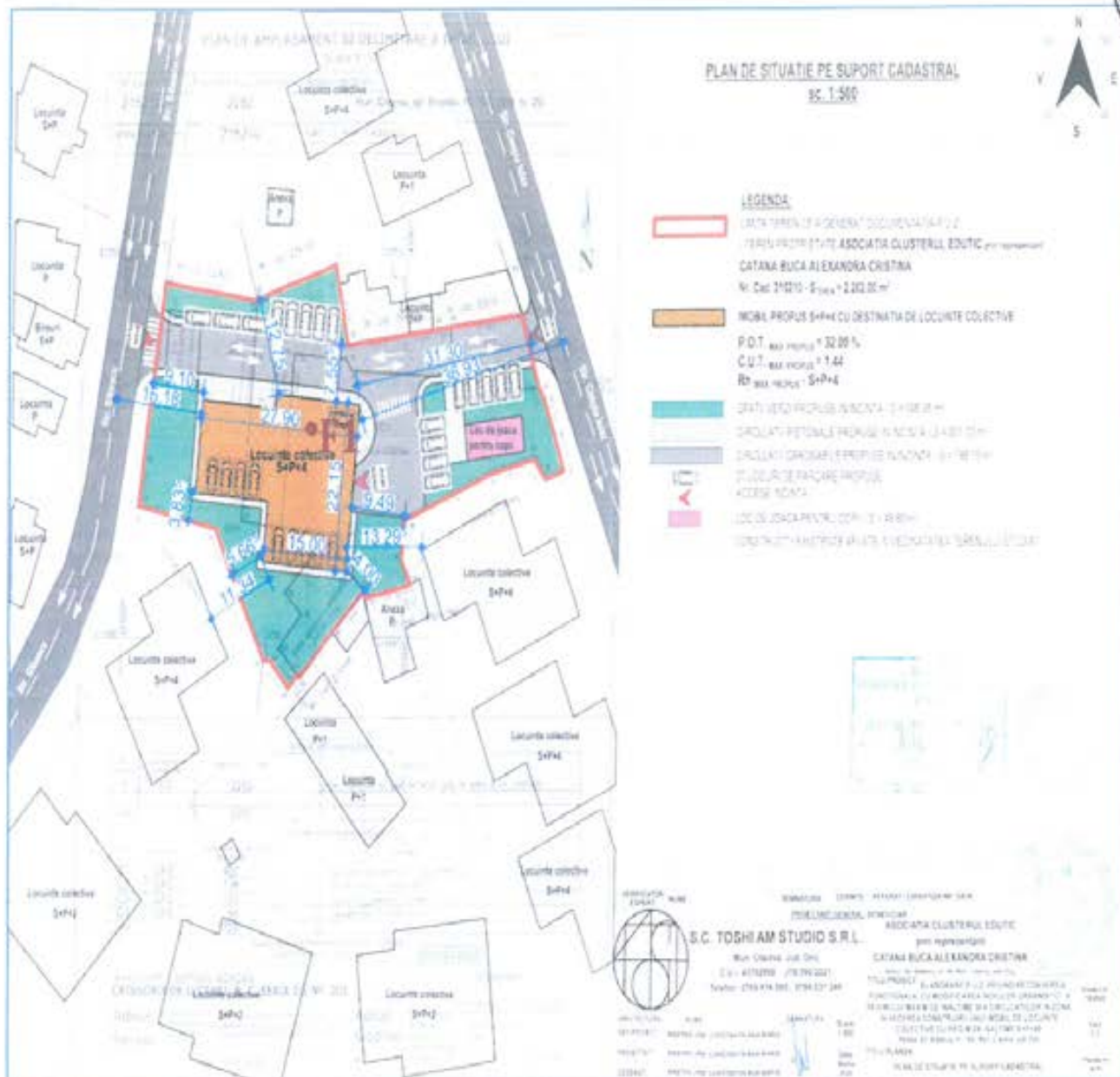
Intocmit;

Ing. Geolog Sandra Popescu

Teh.Cristian Roman



# PLAN AMPLASAMENT FORAJ GEOTEHNIC



Santierul: Cf. plan de situatie, str. Bibescu, nr. 15A, mun. Craiova, jud. Dolj

### FISA SONDAJULUI Nr. : F1

Intocmit: Cristian Roman

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88	Coloana stratificatiei	Adancimea si grosimea stratului		PROBA		Panză de apă și umiditatea pamantului	Viteza de sacare	Scule folosite și condiții de lucru	Tubare	Penetrare dinamica		OBSERVATII:
		ADANCIMEA	GROSIMEA	Nr. proba	Borcan Stut					Adancime (m)	Nr. lovituri	
Umplutura Prel argilos-nisipos, caleniu galbui, plastic variabil, cu compresibilitate medie.		0.40	0.40									
Nisip argilos, galbui, indosare mijlocie, cu mici intercalatii de argila nisipoasa.		1.00	0.60									
Nisipuri argiloase, cu intercalatii de nisipuri fine la medii, umede; de la -3.40 m apar infiltratii de apa sezoniere.		2.50	1.50						Nu			
		6.00	3.50									

INTOCMIT: Cristian Roman

DATA: 2025





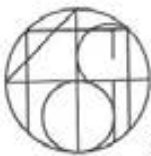
DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU -**  
**STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE**  
**LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E**

*Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj*  
*Nr. Cad. 215210*

## ***MEMORIU GENERAL***

**BENEFICIAR:** ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant  
**SEDIUL:** Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
**PROIECTANT GENERAL:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.  
**Nr. Proiect :** 26/2025  
**Faza :** 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 – Conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000 – scara 1:2000
- 2. Incadrare pe suport aerofotografic
- 3. Situatie existenta - Conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000 - scara 1:1000
- 4. Reglementari urbanistice si zonificare functionala – scara 1:1000
- 4a. Profile caracteristice ale strazilor
- 5. Reglementari echipare edilitara – scara 1:1000
- 6. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor– scara 1:1000
- 7. Propunere de ilustrare urbanistica – scara 1:1000



Intocmit,  
master urb. Constantin Ana-Maria





## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E
- **Amplasament:** Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
Nr. Cad. 215210
- **Beneficiar:** ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant
- **Sediul:** Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z.
- **Nr. Proiect:** 26/2025
- **Data elaborării:** Iulie 2025

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Proiectul se intocmeste in vederea stabilirii oportunitatii investitiei pentru realizarea unui imobil de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E in Mun. Craiova, Jud. Dolj, pe un teren ce a generat documentatia P.U.Z., cu o suprafata de 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte si 2.282,00 m<sup>2</sup> din masuratori, teren cu Nr. Cad. 215210, teren ce este proprietatea ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA.

Asa cum este prevazut in P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000, in contractul de vanzare - cumparare – autentificat cu Nr. 1840/26.05.2022, cat si in extrasul de carte funciara cu Nr. 215210, terenul se afla in Mun. Craiova, Jud. Dolj.

Astfel, prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Reconversia functionala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) din zona servicii/birouri cu regimul maxim de inaltime P+3E in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E;
  - Modificarea indicilor urbanistici pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210), din P.O.T. EXISTENT – 32%, C.U.T. EXISTENT - 1,2, Rh. max. admis EXISTENT = P+3 in P.O.T. PROPUS = 32.00%, C.U.T. PROPUS = 1.44, cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de S+P+4E – Rh max. admis = 20,00 m;
  - Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
  - Crearea a unor accese pe terenul studiat din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz;
  - Statutul juridic si circulatia terenurilor;
  - Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona.
- Proiectele propuse prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. sunt urmatoarele:
    - Se propune 1 cladire cu regimul de inaltime S+P+4E cu destinatia de locuinte colective;
    - Crearea a 2 accese carosabile in incinta (1 din Str. Bibescu si 1 din Str. Cimpia Islaz), 3 accese pietonale (2 din Str. Bibescu si 1 din Str. Cimpia Islaz) pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. – Nr. Cad. 215210;
    - Asigurarea echiparii edilitare a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) se va realiza prin bransarea la retelele edilitare existente in zona (retea de alimentare cu apa, retea de



canalizare, rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de telecomunicații, rețeaua de alimentare cu gaze naturale), pe Str. Bibescu și pe Str. Cimpia Islaz;

- Locurile de parcare ce se vor realiza în incintă și se vor amenaja conform Regulamentului Local de Urbanism H.C.L. Nr. 489/2021 și anume: - pentru locuințe colective vor fi prevăzute 1,3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 60 m<sup>2</sup> și 1,7 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 60 m<sup>2</sup>. În zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis de S+P+4E se vor realiza aproximativ 17 de locuri de parcare în incintă la nivelul solului și 10 locuri de parcare la subsol;
- Platformele ce vor conține locurile de parcare sunt propuse a fi prevăzute cu rigole, conectate la separatoare de hidrocarburi. Apele provenite de pe suprafața platformei parcarilor vor fi captate de către o rețea de rigole și vor fi evacuate la rețeaua de canalizare după ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi;
- Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele pentru colectare selectivă, iar acestea vor fi depozitate în interiorul unor spații amenajate cu platforme betonate și cu separatoare de hidrocarburi. Acestea vor fi poziționate la o distanță minimă de 10 m față de ferestrele locuințelor, conform O.M.S. nr. 119/2014;
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;

Studii întocmite în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 1016/ 20.05.2025;
- Ridicări topografice în sistem stereo 1970 în zona;
- Documentație cadastrală;
- Regiile autonome detinatoare ale rețelelor 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 elaborării prezentei documentații, terenul investiției totalizează o suprafață totală de 2.282,00 m<sup>2</sup>.

Suprafața pe care se dorește realizarea unui P.U.Z este proprietatea ASOCIAȚIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA, conform următoarelor:

- Contract de vânzare - cumpărare – autentificat cu Nr. 1840/26.05.2022;

Terenul este ocupat de 1 construcție cu destinația de cabină poartă cu regimul de înălțime P, 1 construcție cu destinația de spații pentru învățământ cu regimul de înălțime P+2, 1 clădire cu destinația de sală festivități cu regimul de înălțime P, 1 clădire cu destinația de sală sport și laborator cu regimul de înălțime P, conform documentației cadastrale și a Extraselor de Carte funciara actualizate la zi.

Folosința actuală a terenului este de curți construcții, situat în U.T.R. C4-5 - zona servicii/birouri cu regim de înălțime P+3, P.O.T. – 32%, C.U.T. - 1,2, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000, pentru terenul cu Nr. Cad. 215210.

Pe terenul cu suprafață totală de 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte și 2.282,00 m<sup>2</sup> din măsuratori (Nr. Cad. 215210) se propune reconversia funcțională, modificarea indicilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a



circulațiilor în zona, pentru realizarea unui imobil de locuințe colective.

### DELIMITAREA SITULUI

Suprafața terenului ce a generat documentația P.U.Z. – Nr. Cad. 215210 este de 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte și 2.282,00 m<sup>2</sup> din măsurători și este delimitată zonal astfel:

- pe lungimea totală de aprox. 62.55 ml în partea de Nord – teren privat cu Nr. Cad. 232429, aflat în zona servicii/birouri cu regimul de înălțime P+3, terenuri private cu Nr. Cad. 234768, 208328, aflate în zona locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2007. Pe terenul cu Nr. Cad. 208328 se află monumentul istoric "Casa Hori" – poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, conf. listei monumentelor istorice;

- pe lungimea totală de aprox. 92.20 ml în partea de Vest – Str. Bibescu;

- pe lungimea totală de aprox. 75.76 ml în partea de Sud - terenuri cu Nr. Cad. 220528, 214588, 200157, aflate în zona locuințe colective cu regim de înălțime P+2 – P+5E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000 ;

- pe lungimea totală de aprox. 11.95 ml în partea de Est – Str. Cimpia Islaz.

Suprafața zonei studiate în prezentul Plan Urbanistic Zonal este de 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – Str. Cimpia Islaz, Str. Bibescu, teren privat cu Nr. Cad. 207277, ce se află în zona locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000 ;

- la Vest – Str. Cimpia Islaz, terenuri private cu Nr. Cad. 204964, 223112, 204800, 201312, 214528, 240349, 239604, 251798, 202855, 256724, ce se află în zona locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;

- la Sud – Str. Bibescu, terenuri private cu Nr. Cad. 231792, 220508, ce se află în zona locuințe colective cu regimul de înălțime P+2 – P+5E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000, Str. Cimpia Islaz;

- la Est – Str. Bibescu, terenuri private cu Nr. Cad. 234304, 241896, 218374, ce se află în zona locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1, Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, Clopotnița Sf. Dumitru, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065, conf. listei monumentelor istorice.

## 2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că zona studiată prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. cu suprafața de 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha), are potențial de dezvoltare durabilă și potențial de integrare în zona din punct de vedere funcțional.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilități în zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasă a Mun. Craiova.

## 2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în intravilanul Mun. Craiova, în zona centrală a acestuia.

Zona studiată este marginită de Str. Bibescu în partea de Vest, Str. Cimpia Islaz în partea de Est și Aleea de Acces 1 în partea de Sud.

## 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### - Relief

Municipiul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 101 m înălțime.

### - Clima

Clima din Municipiul Craiova este temperat-continentala de câmpie cu puternice influențe venite dinspre



Marea Mediterana datorita situarii orasului in sudul Romaniei. Datorita acestui fapt, verile sunt lungi, calduroase si uscate, iar iernile blande si scurte. Temperatura medie anuala este de 11-12° C.

- **Conditii geotehnice**

Teritoriul studiat se situeaza pe terasa (platforma) medie.

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

- **Gradul de seismicitate**

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

## 2.5. CIRCULATIA – Situatii existente

Zona studiata reprezinta teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasata in zona centrala a orasului cu acces din Str. Bibescu, strada de categoria a III-a in partea de Vest a zonei studiate prin P.U.Z si acces din Str. Cimpia Islaz, strada de categoria a III-a in partea de Est a zonei studiate prin P.U.Z.

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.

- **Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele:

- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul privat.

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;

- zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;

- zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;

- zona circulatiei si zone aferente situate in Municipiul Craiova;

- Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 1.065,55 m<sup>2</sup>.

- Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10E este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 7.882,00 m<sup>2</sup>.

- Zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 2.702,85 m<sup>2</sup>.

- Zona circulatiei si zone aferente, este prevazuta pe plansa "Situatie existenta" si este alcatuita dintr-o suprafata totala de 6.468,60 m<sup>2</sup>.

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

In zona studiata prin prezenta documentatie de tip P.U.Z. cu suprafata totala de 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha) exista fond construit, acesta avand o suprafata de 4.206,80 m<sup>2</sup>, iar pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) exista fond construit in suprafata de 726,00 m<sup>2</sup>.

- **Evidentierea fondului construit existent:**

In zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3-10E se regasesc constructii cu destinatia de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, S+P+4, S+P+2, locuinta cu regimul de inaltime P+1.



In zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E se regasesc constructii cu destinatia de locuinte cu regim de inaltime D+P, anexa cu regimul de inaltime P.

In zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E se regasesc constructii cu destinatia de cabina poarta cu regim de inaltime P, spatii pentru invatamant cu regimul de inaltime P+2, sala festivitati cu regimul de inaltime P, sala sport si laborator cu regimul de inaltime P.

#### - Aspecte calitative

Din punct de vedere calitativ, in zona studiata cu suprafata de 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 Ha), strazile sunt reglementate si amenajate.

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

In zona nu exista spatii verzi/plantate special amenajate pentru recreere.

#### - Riscuri naturale

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

### 2.7. ECHIPAREA EDILITARA- SITUATIA EXISTENTA

#### - ALIMENTAREA CU APA

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa situata pe Str. Bibescu, Str. Cimpia Islaz, Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de Acces 4.

#### - CANALIZAREA

In zona studiata exista retea de canalizare situata pe Str. Bibescu, Str. Cimpia Islaz, Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de Acces 4.

In zona studiata exista retea de evacuare a apelor pluviale situata pe Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.

#### - ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica situata pe Str. Bibescu, Str. Cimpia Islaz, Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de Acces 4.

#### - TELECOMUNICAȚII

Zona studiata dispune de retele de telecomunicatii existente pe Str. Bibescu, Str. Cimpia Islaz, Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de Acces 4.

#### - ALIMENTARE CU CALDURA

In zona studiata incalzirea imobilelor se face in sistem centralizat cu propriile centrale termice (electric, cu combustibil gazos sau cu combustibil lemnos).

#### - ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaze naturale situata pe Str. Bibescu, Str. Cimpia Islaz, Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de Acces 4.

#### - GOSPODARIE COMUNALA

Zona este asigurata de serviciul de salubritate a Primariei Municipiului Craiova.

#### - PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Analiza situatiei existente evidentiaza principalele disfuncționalități:

- Circulatie carosabila nemodernizata;

- In zona studiata lipseste asigurarea unor utilitati tehnico-edilitare pe Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de Acces 4 (retea de evacuare a apelor pluviale).





## 2.8. PROBLEME DE MEDIU

Proiectul de fata se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare urbana armonioasa. In cadrul proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protectia acestuia.

In zona studiata prin PUZ nu s-au observat problemele majore de mediu, zona neavand factori de risc natural.

In zona studiata prin P.U.Z. pe limita de proprietate a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) se afla monumentul istoric "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, conf. listei monumentelor istorice, ce are o zona de protectie de la limita de proprietate al acestuia de 100 m conf. Legii monumentelor istorice Nr. 422/2001. Astfel, terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) este afectat de zona de protectie de 100 m a monumentului istoric "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972.

La o distanta de aproximativ 58.38 ml fata de limita zonei studiate prin P.U.Z. si la o distanta de aproximativ 69.72 ml fata de limita terenului ce a generat documentatia P.U.Z. se afla Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065, conf. listei monumentelor istorice, ce are o zona de protectie de la limita de proprietate al acestuia de 100 m conf. Legii monumentelor istorice Nr. 422/2001. Limita de proprietate a terenului pe care se afla Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 se afla la o distanta de aproximativ 45.75 ml fata de limita terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210), astfel ca terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este afectat de zona de protectie de 100 m a monumentului istoric Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065.

In imediata vecinatate a zonei studiate prin P.U.Z., in partea de Est, la o distanta de aproximativ 12.79 ml fata de terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) se afla Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, iar conform listei monumentelor istorice - poz. 259, cod DJ-II-m-A-08066, avand o zona de protectie de la limita de proprietate al acestuia de 100 m conf. Legii monumentelor istorice Nr. 422/2001. Astfel, terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este afectat de zona de protectie de 100 m a monumentului istoric Situl arheologic de la Craiova - Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066.

## 2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reconversia functionala a zonei luate in studiu in vederea dezvoltarii acesteia:

- Reconversie functionala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte si 2.282,00 m<sup>2</sup> din masuratori (Nr. Cad. 215210) din zona servicii/birouri cu regimul maxim de inaltime P+3E in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E;

- Modificarea indicilor urbanistici pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210), din P.O.T. EXISTENT – 32%, C.U.T. EXISTENT - 1,2, Rh. max. admis EXISTENT = P+3 in P.O.T. PROPUS = 32.00%, C.U.T. PROPUS = 1.44, cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de S+P+4E – Rh max. admis = 20,00 m;

- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Crearea a unor accese pe terenul studiat din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

### 3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000, terenul ce a generat documentatia P.U.Z., ce are suprafata de 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte si 2.282,00 m<sup>2</sup> din masuratori (Nr. Cad. 215210) este situat in in U.T.R. C4-5 - zona servicii/birouri cu regim de inaltime P+3E, P.O.T. – 32%, C.U.T. – 1.2.



### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In subzona din prezenta documentatie P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede urmatoarele valori minime de spatii verzi astfel:

1) Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

#### - Organizarea circulatiei rutiere

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

Accesul in zona studiata se va face din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.

#### - Profiluri transversale caracteristice

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

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

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

Toate circulatiile ce sunt reglementate, au fost realizate in strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 1** pentru Strada Bibescu, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 2** pentru Strada Bibescu, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 3** pentru Strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 4** pentru Strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 5** pentru Strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 6** pentru Alee de Acces 1, avand retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii ;

#### - Transportul in comun

In prezent, in zona studiata exista un traseu de transport in comun pe Str. Bibescu.

#### - Parcaje si garaje

In cazul zonei locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis de S+P+4E se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/garare in incinta conf. R.L.U. H.C.L. nr. 489/2021 actualizat.

Astfel, pentru zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis de S+P+4E vor fi prevazute locuri



de parcare exclusiv in incinta dupa cum urmeaza:

- a) 1,3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila sub 60 mp;
- b) 1,7 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila care depaseste 60 mp, asigurate la sol si in subsoluri, demisoluri sau partere cu destinatia de garaje. In conditiile prezentului regulament se instituie obligativitatea de proiectare a unuia sau mai multor niveluri avand destinatia de spatii de parcare pentru imobilele de locuinte colective.

In zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis de S+P+4E se vor realiza aproximativ 17 de locuri de parcare in incinta la nivelul solului si 10 locuri de parcare la subsol

Spatiile de manevra auto si parcare, vor fi dimensionate corespunzator si se vor solutiona in incinta fiecarei parcele, conform Regulamentului General de Urbanism.

#### - Intersectii

In zona studiata prin P.U.Z. exista intersectii intre 7 strazi.

Intersectiile din zona studiata sunt:

- Intersectie intre strazi de categoria a III-a - Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz;
  - Intersectie intre strazi de categoria a III-a - Str. Bibescu si Alee de Acces 1;
  - Intersectie intre strazi de categoria a III-a - Str. Bibescu si Alee de Acces 2;
  - Intersectie intre strazi de categoria a III-a - Alee de Acces 1 si Alee de Acces 2;
  - Intersectie intre strazi de categoria a III-a - Alee de Acces 1 si Alee de Acces 3;
  - Intersectie intre strazi de categoria a III-a - Alee de Acces 1 si Alee de Acces 4;
  - Intersectie intre strazi de categoria a III-a - Alee de Acces 1 si Str. Cimpia Islaz.
- Accesul in zona studiata se va realiza din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.

#### - Semaforizari

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

#### - Organizarea circulatiei pietonale

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

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

#### - Sistematiere verticala

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

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;
- Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3+10E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;
- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E;
- Zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;
- Zona circulatii si zone aferente;

**Vecinatatile zonei studiate prin PUZ cu functiunile propuse sunt urmatoarele:**

- in zona de Nord pe o lungime aproximativa de 10.54 ml se invecineaza cu Str. Cimpia Islaz, Str. Bibescu, teren privat cu Nr. Cad. 207277, ce se afla in zona locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+1, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000. Pe limita de proprietate a terenului ce a general documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) se afla monumentul istoric "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, conf. listei monumentelor istorice

- in zona de Vest pe o lungime aproximativa de 182.98 ml se invecineaza cu Str. Cimpia Islaz, terenuri private cu Nr. Cad. 204964, 223112, 204800, 201312, 214528, 240349, 239604, 251798, 202855, 256724, ce se afla in zona locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+1, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;

- in zona de Sud pe o lungime aproximativa de 167.00 ml se invecineaza cu Str. Bibescu, terenuri private cu Nr. Cad. 231792, 220508, ce se afla in zona locuinte colective cu regimul de inaltime P+2 – P+5E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000, Str. Cimpia Islaz;

- in zona de Est pe o lungime aproximativa de 213.13 ml se invecineaza cu Str. Bibescu, terenuri private cu Nr. Cad. 234304, 241896, 218374, ce se afla in zona locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+1, Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, Clopotnita Sf. Dumitru, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065, conf. listei monumentelor istorice.

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

- **Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;**

Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000, totalizeaza o suprafata de 1.065,55 m<sup>2</sup>.

- **U.T.R. – LM5 – ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000;**

**P.O.T. existent si mentinut = 32.00%, C.U.T. existent si mentinut = 1.20 și regim de înălțime maxim admis P+1E – Rh max. = 10.00 m**

- **Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;**

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+2 – P+5E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000 totalizeaza o suprafata de 7.882,00 m<sup>2</sup>.

- **U.T.R. – LB5 – ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E, CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000;**

**P.O.T. existent si mentinut = 32.00%, C.U.T. existent si mentinut = 1.20 și regim de înălțime maxim admis P+3-10E – Rh max. = 38.00 m**

- **Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E - Rh max. de la cota superioara a terenului sistematizat = 20,00 m;**

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E, conform totalizeaza o suprafata reglementata de 2.282,00 m<sup>2</sup>.

- **U.T.R. – Lc – ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS S+P+4E;**

**P.O.T. maxim = 32.00%, C.U.T. maxim = 1.44 și regim de înălțime maxim admis S+P+4E Rh max. de la cota superioara a terenului sistematizat = 20,00 m**

- **Zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;**



Zona servicii/birouri cu regim maxim de înălțime P+3E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000 totalizează o suprafață de 420,85 m<sup>2</sup>.

- **U.T.R. – LB5 – Zona servicii/birouri cu regim maxim de înălțime P+3E, CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000;**

**P.O.T. existent și menținut = 32.00%, C.U.T. existent și menținut = 1.20 și regim de înălțime maxim admis P+3E – Rh max. = 20.00 m**

- **Zona circulației și zone aferente**

Zona circulației și zone aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și de amenajările aferente. La acestea se adaugă trotuarele și vegetație de aliniament dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, a circulației pietonale și a vegetației de aliniament este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANT TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	1.065,55	5,88	1.065,55	5,88
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E	7.882,00	43,50	7.882,00	43,50
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E	0,00	0,00	2.282,00	12,60
ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	2.702,85	14,92	420,85	2,32
CIRCULATII SI ZONE AFERENTE	6.468,60	35,70	6.468,60	35,70
din care:				
CIRCULATII CAROSABILE	4.609,70	25,44	4.609,70	25,44
CIRCULATII PIETONALE	1.858,90	10,26	1.858,90	10,26
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

BILANT TERITORIAL AL INCINTEI TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.		
ZONIFICARE FUNCTIONALA	PROPOS	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
Circulații pietonale	198,00	8,72
Circulații carosabile	789,60	34,60
Spații verzi	753,70	33,02
Construcție cu destinația de locuințe colective	490,90	21,51
Loc de joacă pentru copii	48,60	2,15
<b>TOTAL INCINTA TEREN</b>	<b>2.282,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<i>NOTA 3 : BILANTUL TERITORIAL AL TERENULUI ESTE INFORMATIV!</i>		

- **INDICI URBANISTICI PROPUȘI**

Principali indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis S+P+4E		
Lc	<b>32.00%</b>	<b>1.44</b>



Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000

<b>LM5</b>	<b>32.00%</b>	<b>1.20</b>
------------	---------------	-------------

Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;

<b>LB5</b>	<b>32.00%</b>	<b>1.20</b>
------------	---------------	-------------

Zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000

<b>LB5</b>	<b>32.00%</b>	<b>1.20</b>
------------	---------------	-------------

### 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 Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz - Strazi conform profilelor tip 1, 2, 3 si 4, ce au o latime de 11,00 m.

Accesul fortelor de interventie la constructiile ce se vor realiza in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) se va face prin aleile de incinta ce vor avea o latime de 6 m.

Accesul fortelor de interventie in zona studiata prin P.U.Z. se asigura la minim 3 fatade pentru viitoarele constructii ce se vor amplasa pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z.

Dupa aprobarea documentatiei de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecarei constructii, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilul propus, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118-1/2025 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeași reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagării incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z. nu exista hidranti, inasa o data cu modernizarea strazilor, se vor amplasa si hidranti pe strazile din zona studiata.

### 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### - ALIMENTARE CU APA

In zona studiata prin prezentul P.U.Z., alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la reseaua existenta situata pe Str. Bibescu si pe Str. Cimpia Islaz.

#### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 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 fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii 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

In zona studiata prin prezentul P.U.Z., reseaua de canalizare se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la reseaua existenta situata pe Str. Bibescu si pe Str. Cimpia Islaz.





Pentru colectarea apelor meteorice pe Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 și Alee de Acces 4, se propune extinderea rețelei de ape pluviale de pe Str. Str. Bibescu și pe Str. Cimpia Islaz.

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 eficiente, 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 intersecții 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**

În zona studiată prin prezentul P.U.Z., alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la rețeaua existentă situată pe Str. Bibescu și pe Str. Cimpia Islaz.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontală	1,50 m
	- pe verticală	0,50 m
- drumuri	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	1,00 m
- gaze	- pe orizontală	0,60 m
	- pe verticală	0,25 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricărui lucru în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrică.

**- TELECOMUNICATII**

În zona studiată prin prezentul P.U.Z., rețeaua de telecomunicații se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la rețeaua existentă situată pe Str. Bibescu și pe Str. Cimpia Islaz.

Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stanga, dreapta).



Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

#### - ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele constructii ce se vor construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210), vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

#### - ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata prin prezentul P.U.Z., alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la reseaua existenta situata pe terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210)

##### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele :

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv 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 gunoai	80 m

In 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 si evacuarea deseurilor precum si transportarea



acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate al Municipiului Craiova.

### 3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

In zona studiata prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

In subzona din prezenta documentatie P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede urmatoarele valori minime de spatii verzi astfel:

#### 1) Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

In zona studiata prin P.U.Z. cat si pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., protectia apelor de suprafata sau subterane are ca obiect mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii efectelor negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale.

Regimul deseurilor se va conforma obligatiunilor ce rezulta din prevederile Legii 265/2006. Deseurile re folosibile se vor recicla, in masura posibilitatilor. Depozitarea se va face in interiorul unor spatii special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Acestea vor fi pozitionate la o distanta minima de 10 m fata de ferestrele locuintelor, conform O.M.S. nr. 119/2014.

Dupa aprobarea P.U.Z.-ului, pe terenul studiat (cel care a generat doc. P.U.Z.) se vor putea realiza constructii cu destinatia de locuinte colective in limita regimului maxim de inaltime, a procentului de ocupare maxim admis cf. PUZ si in limita coeficientului de utilizare maxim admis conf. PUZ. Astfel, conform plansei de „Propunere de ilustrare urbanistica” dupa aprobarea P.U.Z.-ului se vor putea realiza: 1 cladire cu regimul de inaltime S+P+4 cu destinatia de locuinte colective, ce va avea aproximativ 20 de apartamente cu suprafata utila sub 60 mp. Functiunile propuse totalizeaza un numar de aproximativ 27 locuri de parcare. Dintre cele 27 de locuri de parcare, 17 se vor realiza la nivelul solului, iar restul de 10 vor fi realizate la subsol.

Pentru estimarea emisiilor de gaze in exploatare se considera un autoturism cu un motor cu combustie internă cu capacitate cilindrica medie de 2000 mc, norma minima euro IV cantitatea de emisii de CO<sub>2</sub> este de 140 gr/km.

Pentru un grad de ocupare de 100% avem 27 de vehicule care vor folosi zilnic incinta. Se estimeaza ca pentru a accede in parcare si a mai folosi autoturismul in timpul zilei, un autoturism va parcurge aproximativ 200 de m pe zi in incinta si in vecinatatea imobilului. Rezulta emisii zilnice de CO<sub>2</sub> de 0,2km x 140gr\*27(vehicule) = 756 gr/zi CO<sub>2</sub> = 275,94 kg CO<sub>2</sub> anual.

In total, activitatea de pe amplasament va produce aproximativ 0.27 tone de CO<sub>2</sub> / an. Aceasta cantitate de emisii nu are un impact semnificativ asupra mediului.

Prin propunerea de amplasare a locurilor de parcare la nivelul solului, se vor realiza spatii verzi plantate pe suprafete mai mari, cat si plantarea unui numar mai mare de arbori pe proprietate pentru captarea emisiilor de CO<sub>2</sub> 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. De asemenea, platformele destinate locurilor de parcare cat si aleile in incinta vor fi udate periodic pentru evitarea ridicarii particulelor de praf in aer.

Trebuie mentionat ca terenul ce a generat documentatia P.U.Z. nu dispune de valori de patrimoniu. Insa, in zona studiata prin P.U.Z. se afla monumentele istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, iar conform listei monumentelor istorice - poz. 259, cod DJ-II-m-A-08066, avand o zona de protectie de la limita de proprietate al acestora de 100 m conf. Legii monumentelor istorice Nr. 422/2001.

**Masuri de protectie pentru protejarea monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259:**



- Impunerea unui regim controlat de acces si trafic in proximitatea zonelor protejate, cu limitarea tonajului utilajelor si limitarea depozitarii materialelor de constructii in perimetrul de protectie;
- Viitoarea constructie de pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. va avea un regim de inaltime de pana la S+P+4E in zona de protectie de 100 m a monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259;
- Integrarea estetica a constructiilor propuse prin utilizarea de culori, materiale si texturi compatibile cu specificul arhitectural al zonei;
- In zonele de protectie de 100 m ale monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259 se vor realiza spatii verzi in suprafete cat mai mari, prin plantarea de arbori de talie mare si arbusti care sa asigure reducerea poluarii fonice si captarea particulelor de praf si a CO<sub>2</sub>;
- In caz de identificare a unor bunuri arheologice, se vor opri imediat lucrarile, se vor anunta autoritatile competente si se vor asigura masuri provizorii de protectie pana la interventia specialistilor;
- Stabilirea amplasamentului organizarii de santier pe latura opusa monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259 astfel incat fluxul de utilaje si stocarea materialelor sa nu afecteze zonele protejate;
- Introducerea de fatade verzi, acoperisuri vegetale si arbori inalti cu rol de ecranare si captare CO<sub>2</sub>.

#### **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;

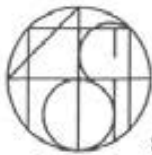
- impact care are loc in timpul exploatarii proiectelor implementate.

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 zona de locuinte colective 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, fara zona de servicii si comert.

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 activitatile de constructie**

Activitatile de constructii aferente implementarii functiunii propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobilelor cu functiunea de locuinte colective si a parcarilor pentru autovehicule.
- Conexiunea cu reseaua de cai de comunicatii existente.
- Depozitarea si transportul materialelor de constructii, inclusiv pamant, deseuri.
- Generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversari accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimtit in timpul executarii lucrarilor de constructie, a transportului materialelor de constructii si a deșeurilor. Impactul va fi resimtit temporar in zona studiata, fiind insotit de posibile intreruperi ale traficului rutier in zona, respectiv de o serie de riscuri privind siguranta publica.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecințe fiecare proprietar privat va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

#### **- Extinderea impactului**

Impact redus in zonele de lucru- se va manifesta local, pe perioada realizarii lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie conform prevederilor P.U.Z.

#### **- Marimea și complexitatea impactului**

Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizarii lucrarilor de constructii.

#### **- Durata, frecventa si reversibilitatea impactului**

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fara efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil- efectele vor inceta la terminarea lucrarilor de constructii pe amplasament.

#### **- Protectia calitatii apelor**

##### **1. Surse potientiale de poluare a apelor:**

##### **a) In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

- Manipularea deficitara si punerea in opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc)
- Pierderi accidentale de combustibili si uleiuri de la utilaje;

##### **b) In perioada de functionare:**

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.

- Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente caii de acces si a parcarilor supraterrane.

- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.

- Gestionarea deficitara a deșeurilor, fara platforme special amenajate, dotate cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi;



## **2. Masuri:**

### **a) In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

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.
- 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, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizare existenta.

Apele uzate provenite de la activitatile de bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare existenta.

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.

Conditile 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 proiectati.

- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametrii tehnici proiectati.

- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

- **Protectia calitatii aerului**

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.
- 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, amploarea lucrarilor diferentiaza net emisiile specifice acestor lucrari de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifica activitatii utilajelor se apreciaza dupa consumul de carburanti (substante poluante NO<sub>x</sub>, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activitati (substante poluante-particule materiale in suspensie si sedimentabile).

- **Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport**

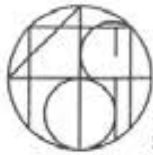
Surse de poluare mobile:

- Circulatia mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deseurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.

- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor / instalatiilor.

Cantitatile de poluanti emise in atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmatoorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;



- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- varsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluarii.

Emisiile de poluanți scad cu cât performanțele motorului sunt mai avansate, tendința actuală fiind fabricarea de motoare cu consumuri cât mai mici pe unitatea de putere și cu un control cât 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 și în afara acesteia, a rețelilor 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 /deșuri, pentru a nu răspândi materiale în afara arealului de lucru. Utilajele care vor transporta molozul vor fi acoperite cu prelate.

- 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 prelate 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 poluarii 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 incalzirea spatiilor prin centrale termice;

**b) Masuri 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 functionare vor exista surse care să disperseze poluanți în atmosfera, 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 ultima generație ce utilizează ca agent de răcire freonul ecologic.

**- Protectia calitatii solului, subsolului si 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 execuției lucrărilor de construcții pe amplasament.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporară a solului cu deșeurii din construcții și cu materiale de construcții.
- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

**b) Masuri 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 vidanțate periodic pe durata execuției 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 poluărilor 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 realizarii lucrarilor de constructii.

- **2) In perioada de functionare**

Surse potientiale de poluare a solului

- Traficul auto intern; scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanti, 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 in sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanti si lubrifianti).

**Masuri prevazute pentru prevenirea poluarii solului si a apelor subterane**

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Colectarea imediata, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanti prin utilizarea de materiale absorbante cu eficienta ridicata. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita in recipiente specializate, amplasate pe platforma din incinta – se vor gestiona ca deseuri periculoase.
- 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 ale incintei si se vor amenaja caile auto de acces. Pentru depozitarea deșeurilor 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 rețeaua 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.

In condițiile in care respectarea masurilor de prevenire/ reducere a poluarii prezentate, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane in perioada de functionare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z. in zona studiata, va fi nesemnificativ.

- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

- Se propun adoptarea unor masuri de reducere a nivelului de zgomot in interiorul zonei de servicii prin:
- Izolarea fatadelor si a acoperisurilor viitoarelor cladiri propuse a se realiza pe amplasament.
  - Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea in vedere prevederile Standardului ISO 12354 „Transmiterea zgomotului prin fatadele clădirilor”.
  - Instalarea de ferestre cu sticla izolata fonic.
  - Limitarea vitezei de circulatie a autovehiculelor in interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

- **1) In perioada executarii lucrarilor de constructii**

**a) Surse generatoare de zgomot:**

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor și utilajelor specific.
- Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluarii fonice, toate utilajele generatoare de zgomot si/sau vibratii



vor fi mentinute in stare buna de functionare.

Fata de imprejurimi, impactul zgomotului si al vibratiilor va fi moderat advers si nu va afecta in mod negativ semnificativ vecinatatile 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 expusa de multe ori timp indelungat.
- Traficul congestionat marcat de porniri și opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor și zgomotele izolate ( ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelari).

Efectele surselor de zgomot si vibratii se suprapun peste zgomotul existent in zona generat in principal de traficul rutier- trama stradala.

Perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje si de traficul greu, activitatile de constructii în general. Zgomotul poate afecta vecinatatile imediate și cele adiacente cailor de rulare pentru utilajele si autovehiculele de transport a materialelor de constructii si a deseurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de masuri specifice tehnice, organizatorice si operationale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din santier.
- Vibratiile cauzate de efectuarea lucrarilor de constructii, traficul greu si manipularea materialelor grele. Vibratiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat ( pulberi sedimentabile si in suspensie) de activitatile de constructii.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deseurilor din constructii cu autovehicule prevazute cu prelata, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea in incinta santierului a unor bariere eficiente pentru retinerea prafului, temporizarea activitatilor generatoare de praf in functie de conditiile meteorologice, etc.
- Deseurile din constructii pot constitui o sursa potentiala de poluare a solului, aerului si a vecinatatilor ( ex. deseuri antrenate de vant). Gestionarea deseurilor in cadrul organizarii de santier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul 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 - Lucrarile de constructii implica un trafic greu semnificativ și functionarea de utilaje grele: utilaje pentru constructii, pentru forare, excavare, incarcare si transport.

In faza de executie a lucrarilor de constructii se vor lua masuri pentru atenuarea zgomotelor si vibratiilor produse, urmarindu-se ca nivelul de zgomot inregistrat sa se incadreze in limitele prevazute de normativele in vigoare.

**b) Masurile prevazute de proiectul de plan ce se vor adopta in timpul realizarii lucrarilor de constructii:**

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observatiilor formulate de publicul interesat.
- Folosirea de utilaje care sa nu conduca în functionare 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;
- Poluarea factorilor de mediu : aer, apa 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;

#### **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 îmbracaminti 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);
- Incurajarea 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

Nu este cazul.

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

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a 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.

### 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 realizarea unui imobil de locuințe colective. De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic, funcțional și social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

După aprobare, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;

- fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauza de utilitate publică;

- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;

- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale. După avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani începând cu data aprobării.



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 PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU FORMAT DIN CLADIRI CU FUNCTIUNI DE PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E**
- **Amplasament:** Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
Nr. Cad. 215210
- **Beneficiar:** *ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA*
- **Sediul:** Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z.
- **Nr. Proiect:** 26/2025
- **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 realizarea unui imobil de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E in Mun. Craiova, Jud. Dolj, pe un teren ce a generat documentatia P.U.Z., cu o suprafata de 2.412,00 m<sup>2</sup> din acte si 2.282,00 m<sup>2</sup> din masuratori, teren cu Nr. Cad. 215210, teren ce este proprietatea ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA.

Asa cum este prevazut in P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 189/2007, in contractul de vanzare - cumparare – autentificat cu Nr. 1840/26.05.2022, cat si in extrasul de carte funciara cu Nr. 215210, terenul se afla in Mun. Craiova, Jud. Dolj.

Terenul analizat este localizat in Judetul Dolj, Municipiul Craiova, in zona centrala a orasului, cu acces din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.

### 2. PROPUNERE DOCUMENTATIE

Astfel, prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Reconversia functionala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) din zona servicii/birouri cu regimul maxim de inaltime P+3E in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E;
- Modificarea indicilor urbanistici pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210), din



P.O.T. EXISTENT – 32%, C.U.T. EXISTENT - 1,2, Rh. max. admis EXISTENT = P+3 in P.O.T.PROPOS = 32.00%, C.U.T.PROPOS = 1.44, cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de S+P+4E – Rh max. admis = 20,00 m;

- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Crearea a unor accese pe terenul studiat din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona.

### 3. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar/investitor.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor.

Reglementarea circulatiei carosabile si pietonale din zona studiata prin P.U.Z. va fi suportata de beneficiar/proprietar/investitor.

### 4. DEFALCAREA COSTURILOR

CATEGORII DE COSTURI		
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		Responsabil
1.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare: - Intocmire Plan Urbanistic Zonal - Studii de teren (topografic, geotehnic) - Documentatie tehnica pentru obtinerea avizelor - Verificari de proiect	Suportate de catre investitori privati
1.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica: - Cheltuieli pentru consultanta - Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Suportate de catre investitori privati
1.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Suportate de catre investitori privati
1.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de catre investitori privati
2. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		Proprietar
2.1	Cheltuieli pentru construire: - Construirea unor constructii pentru care se doreste investitia; - Amenajarea terenului; - Amenajarea acceselor, a circulatiilor carosabile si pietonale in incinta, amenajarea locurilor de parcare; - Amenajarea spatiilor verzi/plantate in incinta.	Suportate de catre investitori privati
2.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru racordarea la reseaua de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale, canalizare si colectarea apelor pluviale in baza unor proiecte de specialitate	Suportate de catre investitori privati
2.3	Cheltuieli pentru investitia de baza: - Constructii si instalatii - Dotari	Suportate de catre investitori privati
2.4	Alte cheltuieli:	Suportate de catre



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant P.U.Z.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E

*Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
Nr. Cad. 215210*

**BENEFICIAR:** ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant

**SEDIUL:** Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.  
**Nr. Proiect :** 26/2025  
**Faza :** P.U.Z., R.L.U.

## 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	5
2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public.....	6
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 amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri .....	9
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA .....	9
	DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT .....	110
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: .....	121
	Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E.....	11
	Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+2 – P+5E.....	165
	Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E .....	16
	Zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E.....	16



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.**

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E**
- Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
Nr. Cad. 215210
- Beneficiar: **ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant**
- Sediul: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- Proiectant general: **S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
- Faza: **P.U.Z., R.L.U.**
- Nr. Proiect: **26/2025**
- 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 folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.



Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- 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 si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonantei guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile 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 National (PATN):
  - Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea nr. 363/2006
  - Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
  - Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
  - Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
  - Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-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) – actualizata prin Ordonanta de Urgenta 98/2016, publicata in M. Oficial Nr. 1030/2016 si Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului Nr. 35/2016 privind modificarea si completarea legii cadastrului si a publicitatii 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 Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- 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 Ordonantei de urgent a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.



### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei in scopul reconversiei functionale, modificarea indicilor urbanistici, a reglementarii regimului de construire, precum si a retragerilor limitelor de constructibilitate avand in vedere oportunitatea investitiei, pe amplasamentul situat in intravilanul Municipiului Craiova, in zona centrala a orasului, Jud. Dolj.

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara elaborarea unei alte documentatii de urbanism.

Zonificarea functională a teritoriului studiat s-a stabilit 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 prin P.U.Z. se afla monumentele istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, iar conform listei monumentelor istorice - poz. 259, cod DJ-II-m-A-08066, avand o zona de protectie de la limita de proprietate al acestora de 100 m conf. Legii monumentelor istorice Nr. 422/2001.

**Masuri de protectie pentru protejarea monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259:**

- Impunerea unui regim controlat de acces si trafic in proximitatea zonelor protejate, cu limitarea tonajului utilajelor si limitarea depozitarii materialelor de constructii in perimetrul de protectie;
  - Viitoarea constructie de pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. va avea un regim de inaltime de pana la S+P+4E in zona de protectie de 100 m a monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259;
  - Integrarea estetica a constructiilor propuse prin utilizarea de culori, materiale si texturi compatibile cu specificul arhitectural al zonei;
  - In zonele de protectie de 100 m ale monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259 se vor realiza spatii verzi in suprafete cat mai mari, prin plantarea de arbori de talie mare si arbusti care sa asigure reducerea poluarii fonice si captarea particulelor de praf si a CO<sub>2</sub>;
  - In caz de identificare a unor bunuri arheologice, se vor opri imediat lucrarile, se vor anunta autoritatile competente si se vor asigura masuri provizorii de protectie pana la interventia specialistilor;
  - Stabilirea amplasamentului organizarii de santier pe latura opusa monumentelor istorice "Casa Hori", poz. 155, cod DJ-II-m-B-07972, Biserica "Sf. Dumitru" – Domneasca – poz. 258, cod DJ-II-m-B-08065 si Situl arheologic de la Craiova – Casele Baniei – cod RAN 69919.08, cod L.M.I. DJ-II-m-A-08066, poz. 259 astfel incat fluxul de utilaje si stocarea materialelor sa nu afecteze zonele protejate;
- Introducerea de fatade verzi, acoperisuri vegetale si arbori inalti cu rol de ecranare si captare CO<sub>2</sub>.



## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea 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.

Pe teritoriul Municipiului Craiova fenomenele de inundabilitate se manifestă în cuprinsul albiilor majore ale rețelei hidrografice din zona.

**Activitatea de construire** în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:

- 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 reglementarea urbanistică a unei suprafețe totale de 2.282,00 m<sup>2</sup> alcătuită din terenul cu Nr. Cad. 215210, 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 Str. Bibescu și Str. Cimpia Islaz.

Pentru zona studiată, limitele de construibilitate și de împrejmuire, măsurate din axul strazii, vor fi următoarele pentru:

- **Strada Bibescu, conf. profil 1**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;

- **Strada Bibescu, conf. profil 2**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;



- **Strada Cimpia Islaz**, conf. **profil 3**, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- **Strada Cimpia Islaz**, conf. **profil 4**, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii ;
- **Strada Cimpia Islaz**, conf. **profil 5**, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii ;
- **Alee de Acces 1**, conf. **profil 6**, avand retragerea din ax pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii ;

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis S+P+4E		
<b>Lc</b>	<b>32.00%</b>	<b>1.44</b>
Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000		
<b>LM5</b>	<b>32.00%</b>	<b>1.20</b>
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;		
<b>LB5</b>	<b>32.00%</b>	<b>1.20</b>
Zona servicii/birouri cu regim maxim de inaltime P+3E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000		
<b>LB5</b>	<b>32.00%</b>	<b>1.20</b>

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**

Organizarea circulației in zona studiata se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Accesul in zona studiata se va face din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 1** pentru Strada Bibescu, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 2** pentru Strada Bibescu, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 3** pentru Strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 4** pentru Strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 5** pentru Strada Cimpia Islaz, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii ;
- strada de categoria a III-a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 6** pentru Alee de Acces 1, avand retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii ;

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum și cu STAS



10144/.

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

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

In cazul zonei locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis de S+P+4E se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/garare in incinta conf. R.L.U. H.C.L. nr. 489/2021 actualizat.

Astfel, pentru zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime admis de S+P+4E vor fi prevazute locuri de parcare exclusiv in incinta dupa cum urmeaza:

a) 1,3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila sub 60 mp;

b) 1,7 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila care depaseste 60 mp, asigurate la sol si in subsoluri, demisoluri sau partere cu destinatia de garaje. In conditiile prezentului regulament se instituie obligativitatea de proiectare a unuia sau mai multor niveluri avand destinatia de spatii de parcare pentru imobilele de locuinte colective.

## **5. Reguli cu privire la echipare edilitara**

### **- ALIMENTARE CU APA**

In zona studiata prin prezentul P.U.Z., alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la reseaua existenta situata pe Str. Bibescu si pe Str. Cimpia Islaz.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

-STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;

- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3,00 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

### **- CANALIZARE**

In zona studiata prin prezentul P.U.Z., reseaua de canalizare se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la reseaua existenta situata pe Str. Bibescu si pe Str. Cimpia Islaz.

Pentru colectarea apelor meteorice pe Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de Acces 4, se propune extinderea retelei de ape pluviale de pe Str. Str. Bibescu si pe Str. Cimpia Islaz.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

-STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;

- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub reseaua de alimentare cu apa.

- Din prescriptiile "Normelor de igiena" privind mediul de viata al populatiei 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 ELECTRICĂ

În zona studiată prin prezentul P.U.Z., alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la rețeaua existentă situată pe Str. Bibescu și pe Str. Cimpia Islaz.

#### Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei

5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă canalizare	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontală	1,50 m
	- pe verticală	0,50 m
- drumuri	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	1,00 m
- gaze	- pe orizontală	0,60 m
	- pe verticală	0,25 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricărui lucru în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrică.

#### - TELECOMUNICAȚII

În zona studiată prin prezentul P.U.Z., rețeaua de telecomunicații se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la rețeaua existentă situată pe Str. Bibescu și pe Str. Cimpia Islaz.

Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existentă se vor crea culoare de protecție de 3 m (stanga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

#### - ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile din zona studiată prin P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilație, centrala comună, sau panouri solare amplasate pe construcții, etc.



## - ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată prin prezentul P.U.Z., alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransarea terenului ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) de la rețeaua existentă situată pe Str. Bibescu și pe Str. Cimpia Islaz.

### 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 gunoale	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 Municipiului Craiova.

### **6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- Împrejurimile 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 împrejurimea va avea un soclu opac acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 m ;
- Împrejurimile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn cu înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejurimile 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 proprietatii 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;
- 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 FUNCȚIONALĂ

Prezentul P.U.Z. are 4 unități teritoriale ce sunt formate din:

- **Lc** - Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E – Rh max de la cota superioară a terenului sistematizat = 20,00 m;
- **LB5** - Zona locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;
- **LM5** - Zona locuințe unifamiliale cu regim maxim de înălțime P+1E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000;
- **LB5** - Zona servicii/birouri cu regim maxim de înălțime P+3E, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 121/2000.

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 mărmuri 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 posterioara de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor 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 UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:**

##### **Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E**

###### **Capitolul I - Generalități**

**Art. 1.** Zona locuințe colective cu un regim maxim de înălțime admis S+P+4E este reprezentată de subzona **Lc**.

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă.

**Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Locuințe colective;
- Dotări servicii de proximitate;
- Dotări comerciale de proximitate;
- Dotări de învățământ de tipul grădinițelor/scolilor.
- Magazin alimentar, farmacie, etc.
- Dotări de îngrijire și înfrumusețare corporală, coafor, etc.
- Birouri profesii liberale – avocatură, notariat, arhitectură etc.
- Alte dotări aferente locuirii.
- 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:**

- 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.

- Dotări recreere, petrecerea timpului liber cu condiția să nu afecteze semnificativ traficul ori calitatea locuirii  
– dotări alimentare publică și de consum, grădinița, club copii/afterschool etc. cu maxim 150mp ADC.

**Art. 6. Interdicții temporare**

Nu există interdicții temporare.



#### **Art. 7. Interdicții permanente**

Unitati poluante producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

#### **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.;

Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 2** pentru **Strada Bibescu**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000;

- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 4** pentru **Strada Cimpia Islaz**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000.

#### **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:

- Strada Bibescu – conf. profil 2 - la 5,50 m din axul străzii ;
- Strada Cimpia Islaz – conf. profil 4 – la 5,50 m din axul străzii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Strada Bibescu – conf. profil 2 - la 10,00 m din axul străzii ;
- Strada Cimpia Islaz – conf. profil 4 – la 5,50 m din axul străzii;

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Astfel, pentru U.T.R. Lc, se propun următoarele:**

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**



• **Cladirile** se vor retrage fata de limitele de proprietate stradale (retrageri fata de aliniament) conform profilelor transversale caracteristice ale strazilor existente in prezentul PUZ.

Distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este de jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 3.00m. Distanta poate fi redusa numai in cazul in care ambele fatade prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi de locuit.

Amplasarea viitoarelor constructii va asigura insorirea pe o durata de minim 1h1/2 zilnic, la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit a construcțiilor învecinate, respectand Ordinul M.S. Nr. 119/2014.

Se vor respecta normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul M.S. Nr. 119/2014 cu completarile ulterioare, privind distanta intre cladiri, insorire, suprafete incaperi, zonele de protective intre functiuni, nivele de zgomot, dotari 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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată.

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-edilitară 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.

#### **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 **S+P+4E – Rh max. = 20.00 m.**

**In aceasta inaltime nu intra spatiul tehnic/casa scarii peste ultimul etaj (peste etajul 4).**

#### 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 în 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 înfrumusetarea 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.

#### 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.

**Lc = 32.00%**

**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;

**Lc = 1.44**

#### Art. 25. Parcaje

- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform R.L.U. H.C.L. nr. 489/2021 si a indicelui de motorizare.

#### Art. 26. Spații verzi

- spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada.

- se recomanda ca, pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor.

#### Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta din materiale traditionale, pentru astfel de elemente, cu o alcatuire transparenta si vor avea înaltimea maxima 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. Măsurile de protecție antiseismică**

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

### **Zona locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10E**

#### **Capitolul I - Generalități**

**Art. 1.** Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă – **LB5**.

**Art. 2.** Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Locuințe colective;
- Dotări comerciale pentru alimentație publică de proximitate fără consum produse în incintă;
- Dotări de învățământ de tipul grădinițelor/scolilor.
- magazin alimentar, farmacie, etc.
- Dotări de îngrijire și înfrumusețare corporală, coafor, etc.
- Birouri profesii liberale – avocatura, notariat, arhitectura etc.
- Alte dotări aferente locuirii.
- 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. 3.** Utilizările propuse sunt:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

**Art. 4.** 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.
- Dotări recreere, petrecerea timpului liber cu condiția să nu afecteze semnificativ traficul ori calitatea locuirii
- dotări alimentație publică și de consum, grădiniță, club copii/afterschool etc. cu maxim 150mp ADC.

**Art. 5.** Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

**Art. 6.** Interdicții permanente

Unități poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

#### **Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art. 7.** Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față



de punctele cardinale.

#### **Art. 8. 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.;

Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a III-a– strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 1** pentru **Strada Bibescu**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;
- strada de categoria a III-a– strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 5** pentru **Strada Cimpia Islaz**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii;
- strada de categoria a III-a– strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 6** pentru **Alee de Acces 1**, având retragerea pentru împrejurire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii.

#### **Art. 9. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă**

Nu este cazul.

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile ferate**

Nu este cazul.

#### **Art. 11. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Art. 12. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **Art. 13. 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:

- Strada Bibescu – conf. profil 1 - la 5,50 m din axul străzii ;
- Strada Cimpia Islaz – conf. profil 5 – la 5,50 m din axul străzii;
- Alee de Acces 1 – conf. profil 6 – la 5,50 m din axul străzii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Strada Bibescu – conf. profil 1 - la 10,00 m din axul străzii ;
- Strada Cimpia Islaz – conf. profil 5 – la 5,50 m din axul străzii;

#### **Art. 14. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Astfel, se propun următoarele:**

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- **Clădirile** se vor retrage față de limitele de proprietate stradale (retrageri față de aliniament) conform profilelor transversale caracteristice ale străzilor propuse prin prezentul PUZ.

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 balcone 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. 15. 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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

#### **Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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.

#### **Art. 19. 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. 20. Parcelare**

Nu este cazul.

**Art. 21. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de P+3-10E – Rh max. = 38.00 m.

**Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în 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 înfrumusetarea 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.

**Art. 23. 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.

**LB5 = 32.00%**

**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;

**LB5 = 1.20**

**Art. 24. Parcaje**

- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform R.L.U. H.C.L. Nr. 489/2021 si a indicelui de motorizare.

**Art. 25. Spații verzi**

- spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada.
- se recomanda ca, pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor.

**Art. 26. Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta din materiale traditionale, pentru astfel de elemente, cu o alcatuire transparenta si vor avea înaltimea maxima de 2,0 m.

- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depasi înaltimea de 0,60 m ;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta din lemn cu înaltimea maxima de 2,0 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.
- marcarea limitei proprietatii în cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate



face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

#### **Art. 27. 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 locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E**

#### **Capitolul I - Generalități**

**Art. 1.** Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea unifamilială – **LM5**.

**Art. 2. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Locuinte unifamiliale;
- Dotari comerciale pentru alimentatie publica de proximitate fara consum produse in incinta;
- Dotari de invatamant de tipul gradinitelor/scolilor.
- magazin alimentar, farmacie, etc.
- Dotari de ingrijire si infrumusetare corporala, coafor, etc.
- Birouri profesii liberale – avocatura, notariat, arhitectura etc.
- Alte dotari aferente locuirii.
- 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. 3. Utilizările propuse sunt:**

- activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei;

**Art. 4. 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.

- Dotari recreere, petrecerea timpului liber cu conditia sa nu afecteze semnificativ traficul ori calitatea locuirii – dotari alimentatie publica si de consum, gradinita, club copii/afterschool etc. cu maxim 150mp ADC.

**Art. 5. Interdicții temporare**

Nu exista interdictii temporare.

**Art. 6. Interdicții permanente**

Unitati poluante producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

#### **Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

**Art. 8. 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.;



Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 3** pentru **Strada Cimpia Islaz**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 5,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;

**Art. 9. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă**

Nu este cazul.

**Art. 10. Amplasarea față de căile ferate**

Nu este cazul.

**Art. 11. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 12. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

**Art. 13. 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:

- Strada Cimpia Islaz – conf. profil 3 – la 5,50 m din axul străzii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Strada Cimpia Islaz – conf. profil 3 – la 5,50 m din axul străzii;

**Art. 14. Amplasarea în interiorul parcelei**

Astfel, se propun următoarele:

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

• Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate stradale (retrageri fata de aliniament) conform profilelor transversale caracteristice ale strazilor propuse prin prezentul PUZ.

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.

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. 15. 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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

#### **Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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.

#### **Art. 19. 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. 20. Parcelare**

Nu este cazul.

#### **Art. 21. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de P+1E – Rh max. = 10.00 m.

#### **Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane etc.

#### **Art. 23. 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.

**LM5 = 32.00%**

**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;

**LM5 = 1.20**

#### **Art. 24. Parcaje**

- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform R.L.U. H.C.L. Nr. 489/2021 si a indicelui de motorizare.

#### **Art. 25. Spații 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.

- se recomanda ca, pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor.

#### **Art. 26. 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 santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.

- marcarea limitei proprietatii în cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

#### **Art. 27. 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 servicii/birouri cu regim maxim de înălțime P+3E**

#### **Capitolul I - Generalități**

**Art. 1.** Funcțiunea dominantă a zonei sunt servicii/birouri – **LB5**.



**Art. 2. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Dotari comerciale pentru alimentatie publica de proximitate fara consum produse in incinta;
- Dotari de invatamant de tipul gradinitelor/scolilor,
- magazin alimentar, farmacie, etc.
- Dotari de ingrijire si infrumusetare corporala, coafor, etc.
- Birouri profesii liberale – avocatura, notariat, arhitectura etc.
- Alte dotari aferente locuirii.
- 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. 3. Utilizările propuse sunt:**

- activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei;

**Art. 4. 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.
  - Dotari recreere, petrecerea timpului liber cu conditia sa nu afecteze semnificativ traficul ori calitatea locuirii
- dotari alimentatie publica si de consum, gradinita, club copii/afterschool etc. cu maxim 150mp ADC.

**Art. 5. Interdicții temporare**

Nu exista interdictii temporare.

**Art. 6. Interdicții permanente**

Unitati poluante producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

**Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

**Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice**

In 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.;

Toate circulatiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

- strada de categoria a III-a– strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 1** pentru Strada Bibescu, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul strazii, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 121/2000 ;

**Art. 9. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă**

Nu este cazul.

**Art. 10. Amplasarea față de căile ferate**

Nu este cazul.

**Art. 11. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.



**Art. 12. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

**Art. 13. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Strada Bibescu – conf. profil 1 – la 5,50 m din axul strazii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Strada Bibescu – conf. profil 1 – la 10,00 m din axul strazii;

**Art. 14. Amplasarea în interiorul parcelei**

Astfel, se propun următoarele:

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

• Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate stradale (retrageri față de aliniament) conform profilelor transversale caracteristice ale strazilor propuse prin prezentul PUZ.

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.

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. 15. 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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

**Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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.

#### **Art. 19. 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. 20. Parcelare**

Nu este cazul.

#### **Art. 21. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de  $P+3E - R_h \text{ max.} = 20.00 \text{ m.}$

#### **Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul cladirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusetarea lor;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane etc.

#### **Art. 23. 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.

**LB5 = 32.00%**

**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;

**LB5 = 1.20**

#### **Art. 24. Parcaje**



- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform R.L.U. H.C.L. Nr. 489/2021 si a indicelui de motorizare.

#### Art. 25. Spații verzi

- spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada.
- se recomanda ca, pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor.

#### Art. 26. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta din materiale traditionale, pentru astfel de elemente, cu o alcatuire transparenta si vor avea înaltimea maxima de 2,0 m.

- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depasi înaltimea de 0,60 m ;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta din lemn cu înaltimea maxima de 2,0 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.
- marcarea limitei proprietatii în cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

#### Art. 27. 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 interventie la constructiile ce se vor realiza in zona studiata prin prezentul P.U.Z., se va asigura din Str. Bibescu si Str. Cimpia Islaz - Strazi conform profilelor tip 1, 2, 3 si 4, ce au o latime de 11,00 m.

Accesul forțelor de interventie la constructiile ce se vor realiza in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 215210) se va face prin aleile de incinta ce vor avea o latime de 6 m.

Accesul forțelor de interventie in zona studiata prin P.U.Z. se asigura la minim 3 fatade pentru viitoarele constructii ce se vor amplasa pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z.

Dupa aprobarea documentatiei de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecarei constructii, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilul propus, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118-1/2025 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z. nu exista hidranti, inasa o data cu modernizarea strazilor, se vor amplasa si hidranti pe strazile din zona studiata.

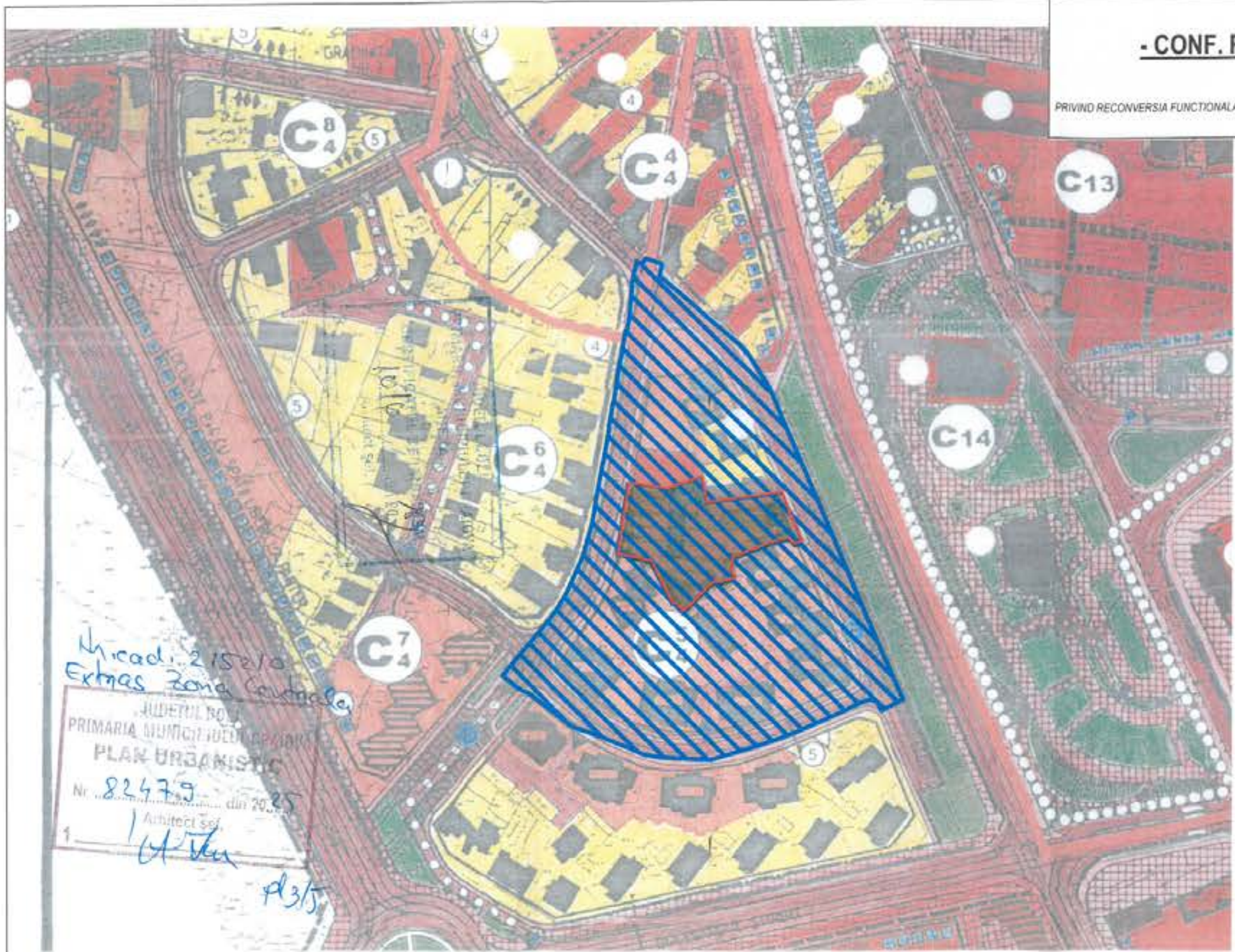
Intocmit,  
master urb. Constantin Ana-Maria



**INCADRARE IN TERITORIU**  
**- CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000**

scara 1:2000

PLAN URBANISTIC ZONAL  
 PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE  
 CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
 Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



**LEGENDA:**



ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 Ha)  
 LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. -  
 TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant  
 CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA -  
 NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>

Nr. cad. 215210  
 Extras Zona Construita  
 JUDEȚUL DOLOJ  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
 PLAN URBANISTIC  
 Nr. 8247/9 din 20.05  
 1 Architect sc  
 1/4/2005  
 p.3/5



VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNTURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
	PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:
	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 E-mail: ana_mariaconstantin@yahoo.com			<b>ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC</b> prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediul: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
URBANISM:	NUME:	SEMNTURA:	Scara:	TITLU PROIECT
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		1:2000	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		2025	TITLU PLANSA
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			INCADRARE IN TERITORIU - CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
				Proiect nr. 26/2025 Faza P.U.Z. Planşa nr. U01



## INCADRARE PE SUPOORT AEROFOTOGRAFIC

PLAN URBANISTIC ZONAL  
 PRIVIND RECONVERSIA FUNCIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE  
 CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
 Str. Bibescu Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



### LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. -  
 TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant  
 CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA -  
 NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>

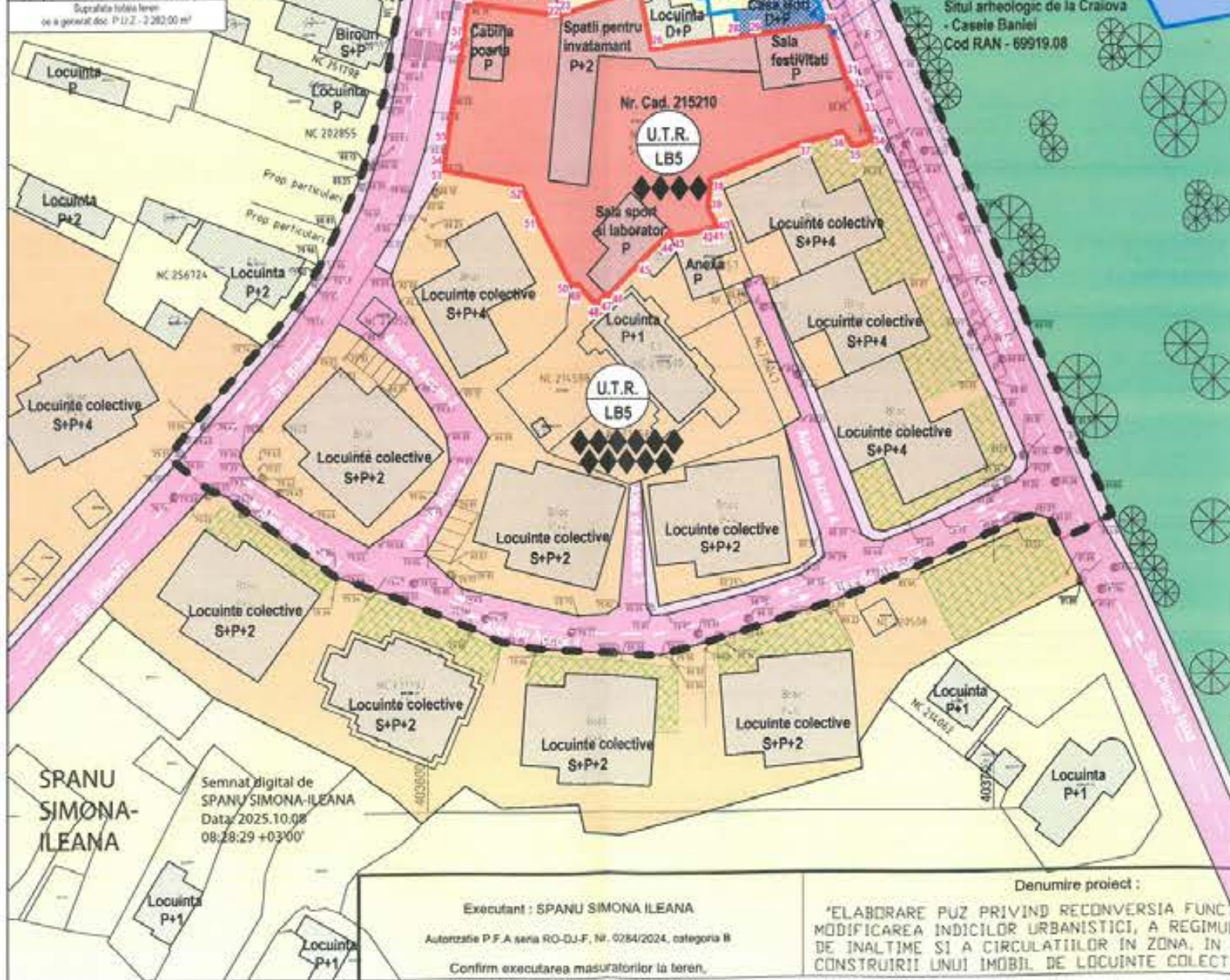
VERIFICATOR/EXPERT		NUME:		SEMNATURA:		CERINTA:		REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:		
		PROIECTANT GENERAL:		SEMNATURA:		CERINTA:		REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:		
		<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.569 E-mail: ana_mariaconstantin@yahoo.com								
URBANISM:		NUME:		SEMNATURA:		Scara:		BENEFICIAR		
SEF PROIECT:		MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA				2025		<b>ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC</b> prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediu: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj		
PROIECTAT:		MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA				TITLU PROIECT		ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj		Proiect nr. 26/2025
DESENAT:		MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA				TITLU PLANSA		INCADRARE PE SUPOORT AEROFOTOGRAFIC		Plansa nr. U.82



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

PCT.	X	Y
21	313496.60	403607.06
22	313494.22	403623.40
23	313494.44	403623.41
24	313498.59	403637.35
25	313488.39	403639.57
26	313490.34	403654.62
27	313490.75	403657.72
28	313482.42	403670.98
29	313482.85	403673.74
30	313481.24	403674.77
31	313476.52	403676.58
32	313471.87	403678.38
33	313470.39	403675.08
34	313473.40	403673.12
35	313471.49	403669.50
36	313469.34	403650.01
37	313460.00	403643.64
38	313458.94	403651.18
39	313461.67	403650.53
40	313456.59	403650.14
41	313455.10	403643.15
42	313450.00	403637.43
43	313444.74	403631.72
44	313445.18	403631.31
45	313443.24	403629.71
46	313446.90	403626.48
47	313446.90	403625.25
48	313458.75	403619.15
49	313464.28	403616.58
50	313467.29	403622.72
51	313468.30	403622.86
52	313473.37	403619.50
53	313489.05	403605.90
54	313490.59	403606.14

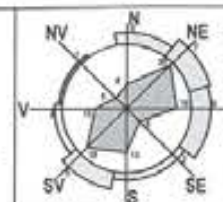
Suprafata totala teren  
ce a generat doc. P.U.Z. - 2.282,00 m<sup>2</sup>



**SITUATIE EXISTENTA**  
**- CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000**

scara 1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORII", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

**ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE EXISTENTA**

- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - P.O.T.-MAX EXISTENT = 32.00 %
  - C.U.T.-MAX EXISTENT = 1.2
  - Rh<sub>MAX EXISTENT</sub> - P+1E
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - P.O.T.-MAX EXISTENT = 32.00 %
  - C.U.T.-MAX EXISTENT = 1.2
  - Rh<sub>MAX EXISTENT</sub> - P+3-10E
- ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - P.O.T.-MAX EXISTENT = 32.00 %
  - C.U.T.-MAX EXISTENT = 1.2
  - Rh<sub>MAX EXISTENT</sub> - P+3E

**ZONA CULT**

ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE

**CIRCULATII**

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE

**FOND CONSTRUIT**

- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE
- MONUMENTE ISTORICE

VERIFICATORU EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
	PROIECTANT GENERAL:			
	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348			
BENEFICIAR:				Proiect nr. 26/2025
<b>ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC</b> prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediul: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj				
TITLU PROIECT:				Faza: P.U.Z.
ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj				
TITLU PLANSA:				Plansa nr. U.03
SITUATIA EXISTENTA - CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000				
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNATURA:	Scara:	Date: 2025
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		1:1000	
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			

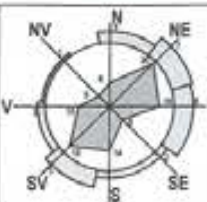


Denumire proiect :  
Executant : SPANU SIMONA ILEANA  
Autorizatie P.F.A seria RO-DJ-F, Nr. 0284/2024, categoria II  
Confirm executarea masuratorilor la teren.

ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNC  
MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMUL  
DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN  
CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECT

# REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

## LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORI", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

### ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE PROPUA

- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000  
 P.O.T. MAX EXISTENT = 32.00%  
 C.U.T. MAX EXISTENT = 1.2  
 Rh MAX EXISTENT - P+1E - Rh max. = 10.00 m
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000  
 P.O.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 32.00%  
 C.U.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 1.2  
 Rh MAX EXISTENT SI MENTINUT - P+3-10E - 38.00 m
- ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000  
 P.O.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 32.00%  
 C.U.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 1.2  
 Rh MAX EXISTENT SI MENTINUT - P+3E - Rh max. = 20.00 m
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
- ZONA CULT
- ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII  
 CIRCULATII CAROSABILE  
 CIRCULATII PIETONALE  
 INTERSECTII  
 ACCESE CAROSABILE  
 ACCESE PIETONALE
- FOND CONSTRUIT  
 CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE  
 MONUMENTE ISTORICE

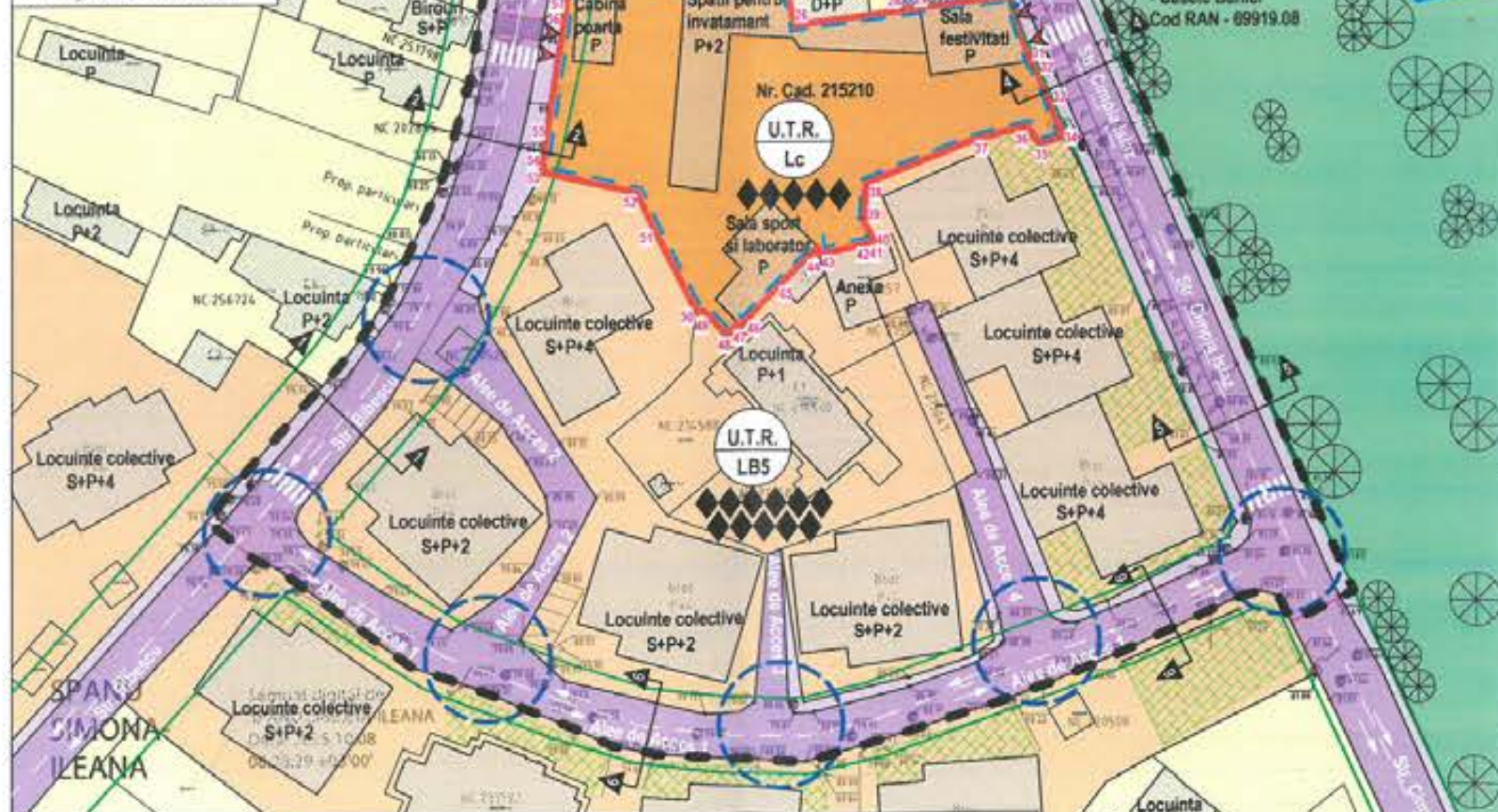
### INDICI URBANISTICI PROPUA

- U.T.R. - Lc - Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+E
- Locuinte colective  
 P.O.T. MAX. ADMIS PROPUA = 32.00%  
 C.U.T. MAX. ADMIS PROPUA = 1.44  
 Rh MAX. ADMIS PROPUA - S+P+4E - Rh MAX. COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 20.00 m
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
- REGIM DE INALTIME
- PROFILE DE STRAZI

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

PCT.	X	Y
21	313406.60	403607.08
22	313404.22	403623.49
23	313404.44	403623.41
24	313406.00	403637.36
25	313408.39	403638.67
26	313400.34	403654.62
28	313400.75	403657.72
30	313402.42	403670.59
31	313402.86	403671.74
32	313401.24	403674.77
33	313476.62	403676.59
34	313471.67	403679.38
35	313470.79	403675.08
36	313473.40	403673.12
37	313471.46	403685.50
38	313405.34	403650.01
39	313400.00	403649.64
40	313406.64	403651.18
41	313400.67	403650.53
42	313400.88	403650.16
43	313405.10	403643.15
44	313406.09	403643.04
45	313400.60	403637.43
46	313444.74	403631.72
47	313445.18	403631.31
48	313443.24	403629.71
49	313446.90	403626.46
50	313446.90	403625.25
51	313406.75	403612.15
52	313404.26	403618.86
53	313407.26	403602.73
54	313408.30	403602.86
55	313473.37	403603.90
56	313409.05	403605.93
57	313400.69	403606.14

Suprafata totala teren ce a generat doc. P.U.Z. - 2.282,00 m<sup>2</sup>



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

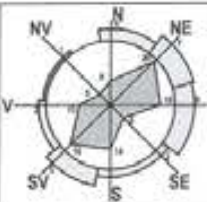
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUA	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	1.065,55	5,88	1.065,55	5,88
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E	7.882,00	43,50	7.882,00	43,50
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E	0,00	0,00	2.282,00	12,60
ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	2.702,85	14,92	420,85	2,32
CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care:	6.468,60	35,70	6.468,60	35,70
CIRCULATII CAROSABILE	4.009,70	25,44	4.009,70	25,44
CIRCULATII PIETONALE	1.858,90	10,26	1.858,90	10,26
<b>TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Denumire proiect: ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA SI A CIRCULATIIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE

VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNTURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:	
	PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR <b>ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC</b> prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediul: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj	
	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348				TITLU PROIECT ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
	ARHITECTURA: SEF PROIECT: PROIECTAT: DESENAT:	NUME: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA	SEMNTURA: 		Scara: 1:1000  Data: 2025

**REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA**

scara 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTA COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORI", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE PROPUA**
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
    - P.O.T. MAX EXISTENT = 32,00 %
    - C.U.T. MAX EXISTENT = 1,2
    - Rh MAX EXISTENT - P+1E - Rh max. = 10,00 m
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
    - P.O.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 32,00 %
    - C.U.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 1,2
    - Rh MAX EXISTENT SI MENTINUT - P+3-10E - 38,00 m
  - ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
    - P.O.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 32,00 %
    - C.U.T. MAX EXISTENT SI MENTINUT = 1,2
    - Rh MAX EXISTENT SI MENTINUT - P+3E - Rh max. = 20,00 m
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
  - ZONA CULT
  - ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - INTERSECTII
  - ACCES CAROSABILE
  - ACCES PIETONALE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE
  - MONUMENTE ISTORICE

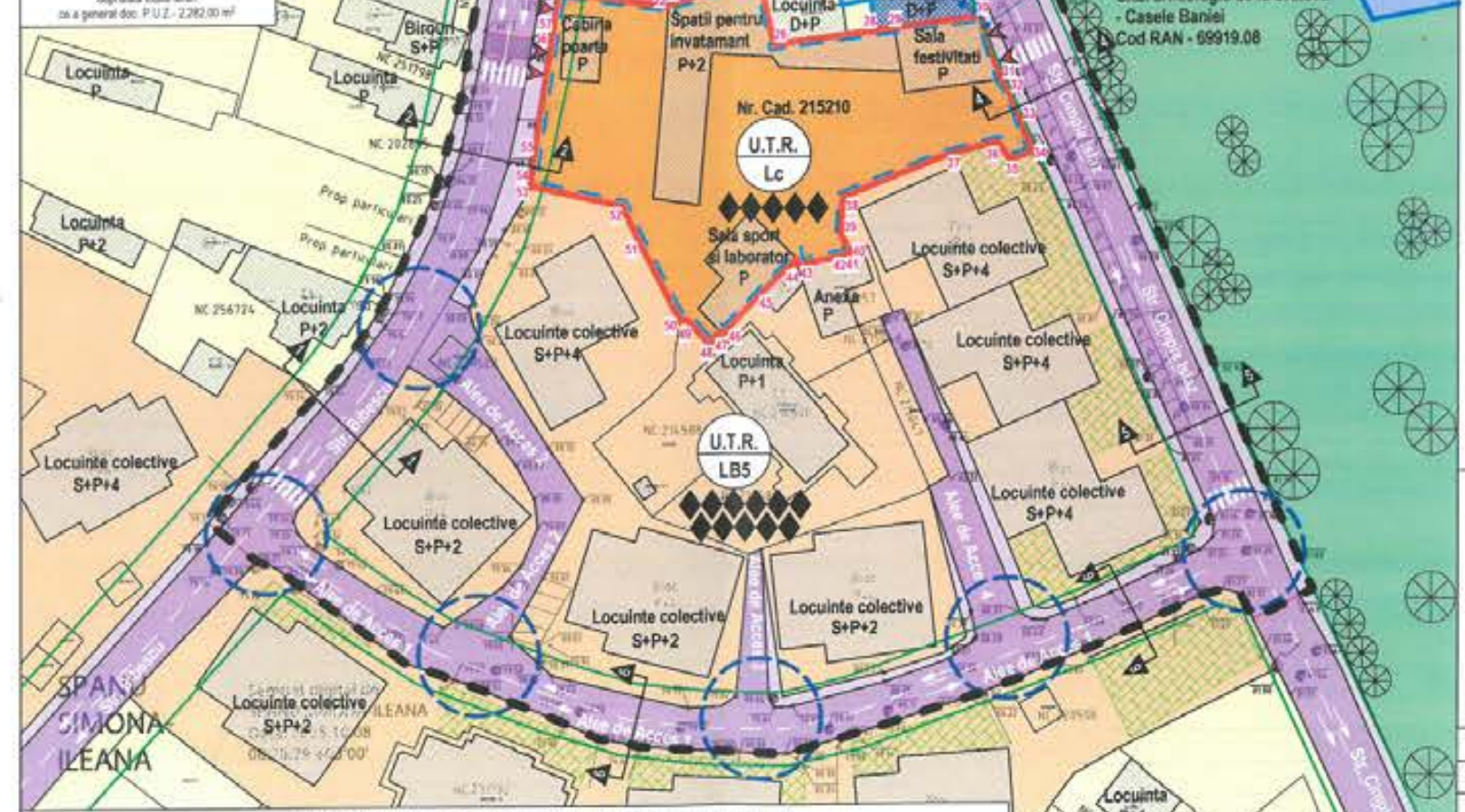
**INDICI URBANISTICI PROPUA**

- U.T.R. - Lc - Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+E
- Locuinte colective
  - P.O.T. MAX. ADMIS PROPUA = 32,00%
  - C.U.T. MAX. ADMIS PROPUA = 1,44
  - Rh MAX. ADMIS PROPUA - S+P+4E - Rh MAX. COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 20,00 m
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
- REGIM DE INALTIME
- PROFILI DE STRAZI

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

PCT	X	Y
21	313460.00	403607.06
22	313464.22	403623.49
23	313464.44	403623.41
24	313468.99	403637.35
25	313468.30	403639.57
26	313460.34	403604.80
28	313490.75	403657.72
30	313462.42	403670.59
31	313462.65	403673.74
32	313461.24	403674.77
33	313476.62	403676.59
34	313471.87	403679.38
35	313470.79	403675.08
36	313473.40	403673.12
37	313471.49	403665.50
38	313465.34	403650.01
39	313460.00	403649.64
40	313466.94	403651.18
41	313466.67	403650.53
42	313460.50	403650.16
43	313465.10	403643.15
44	313466.09	403643.04
45	313460.66	403637.43
46	313464.74	403631.72
47	313445.18	403621.31
48	313443.24	403625.71
49	313446.90	403626.48
50	313446.90	403625.25
51	313456.75	403619.15
52	313464.26	403616.56
53	313467.26	403602.79
54	313469.30	403602.86
55	313473.37	403603.50
56	313469.05	403605.90
57	313460.59	403606.14

Suprafata totala teren  
ca a generat doc. P.U.Z. - 2.282,00 m<sup>2</sup>

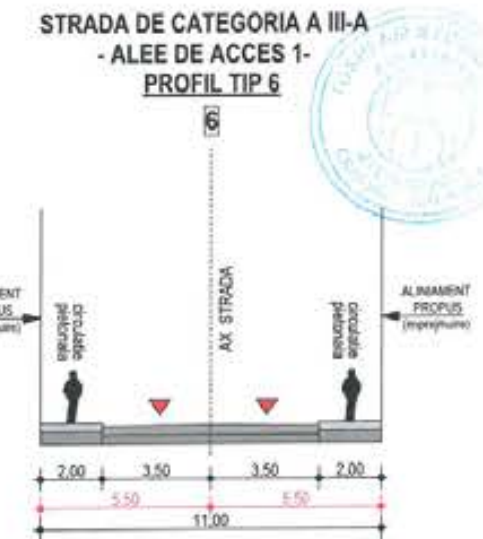
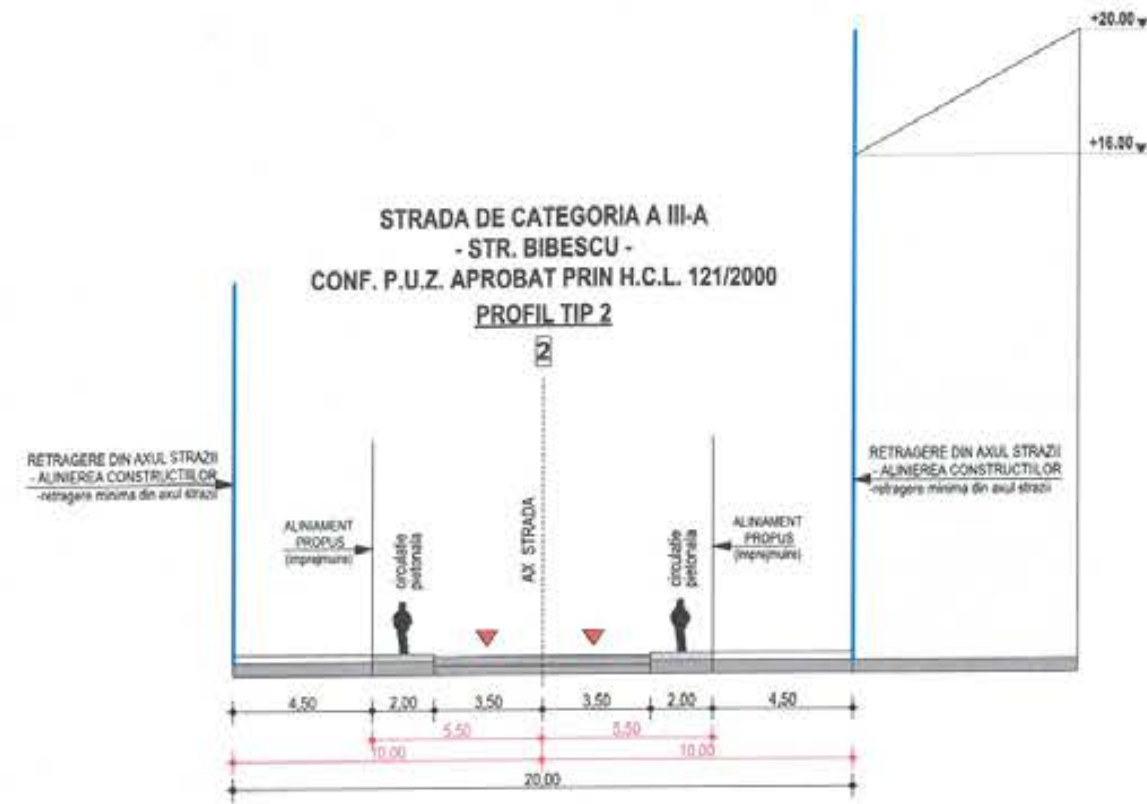
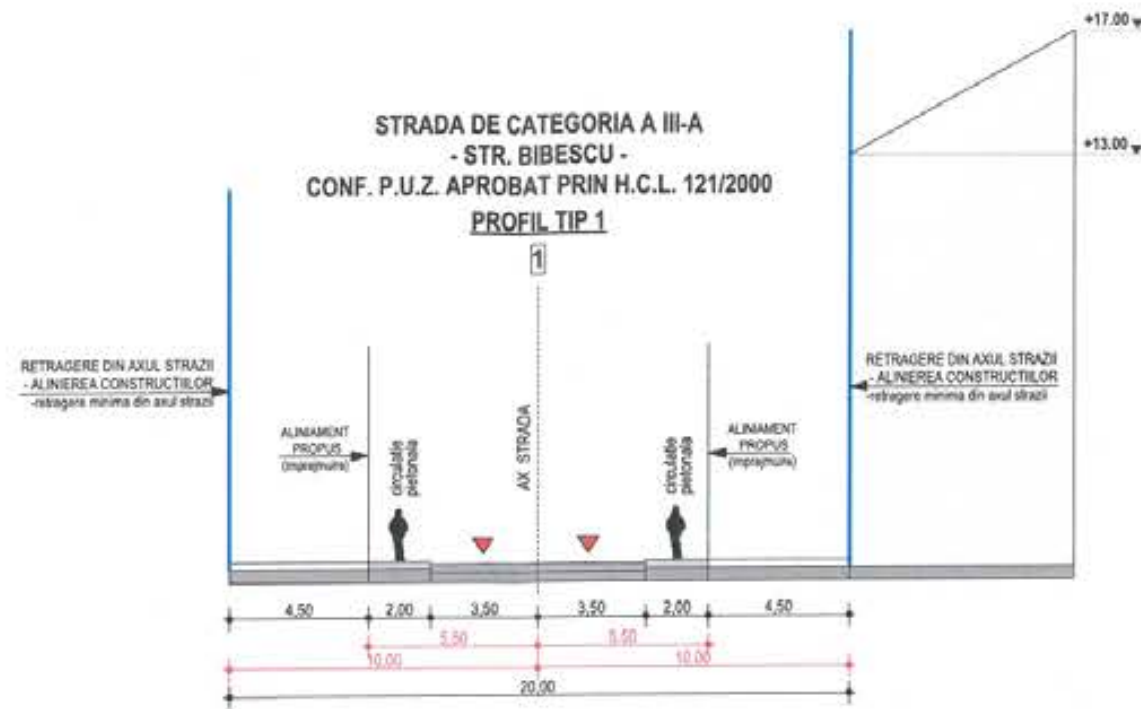


**BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z.**

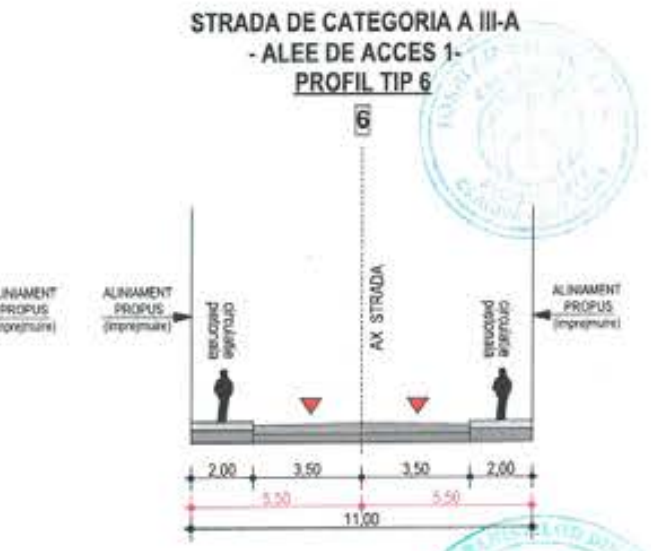
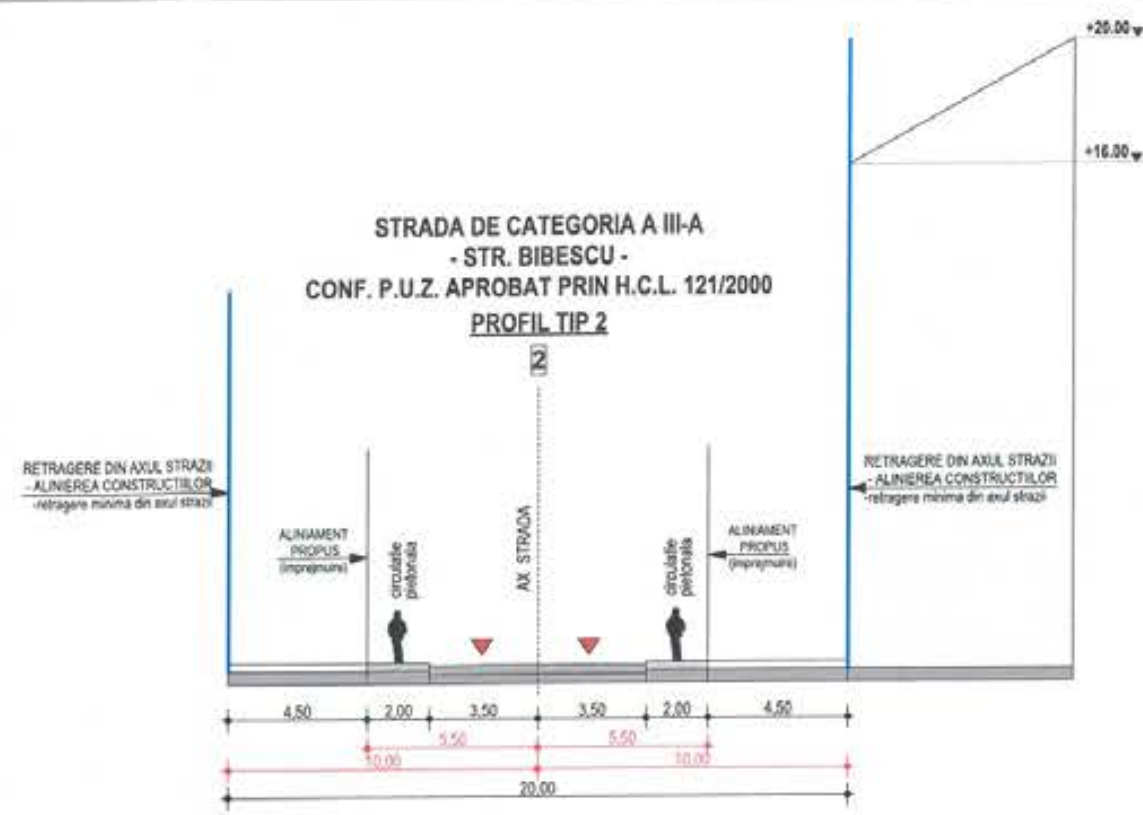
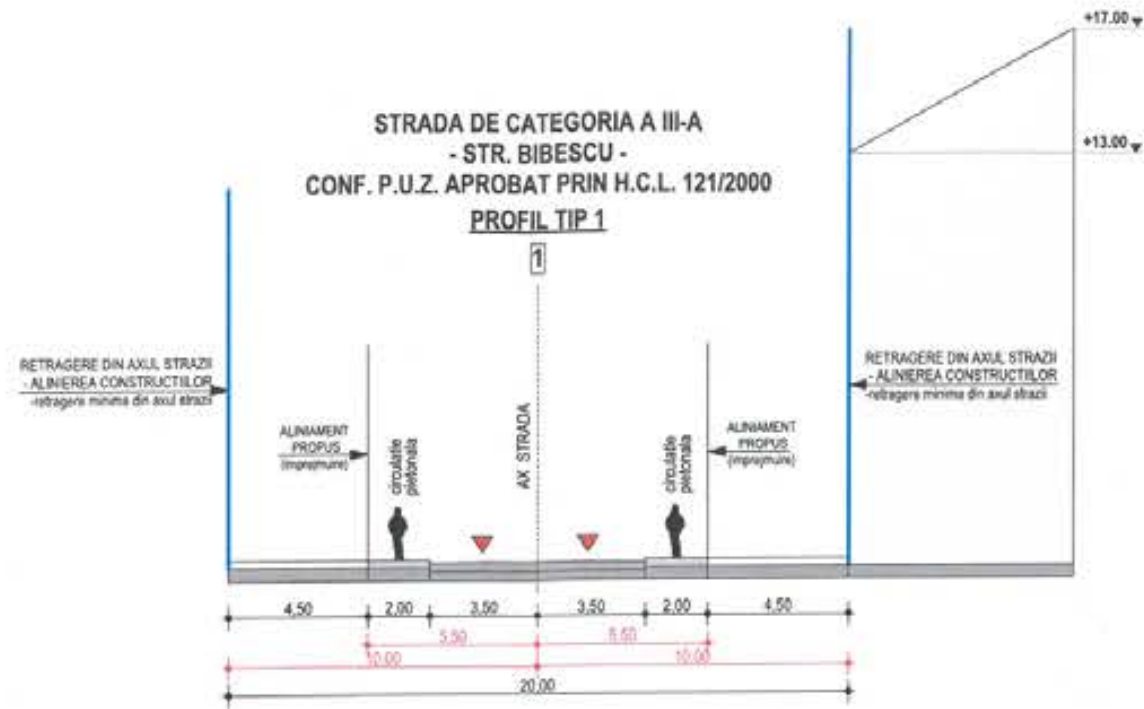
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUA	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	1.065,55	5,88	1.065,55	5,88
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E	7.882,00	43,50	7.882,00	43,50
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E	0,00	0,00	2.282,00	12,50
ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E	2.702,65	14,92	420,85	2,32
CIRCULATII SI ZONE AFERENTE din care:	6.468,60	35,70	6.468,60	35,70
CIRCULATII CAROSABILE	4.609,70	25,44	4.609,70	25,44
CIRCULATII PIETONALE	1.858,90	10,26	1.858,90	10,26
<b>TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>18.119,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Denumire proiect :  
ABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA SI A ZONIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTA COLECTIVE

VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
	PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:
	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348			ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediul: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
	ARHITECTURA:	NUME:	SEMNATURA:	Scara: 1:1000
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		Data: 2025	
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		TITLU PLANSA:	
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA	
			Titlu proiect nr. 26/2025	
			Faza P.U.Z.	
			Planşa nr. U04	



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
	PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR
	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348			<b>ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC</b> prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediul: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNATURA:	Scara:	TITLU PROIECT
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		-	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTA COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			Date: 2025
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			TITLU PLANSA
				PROFILI CARACTERISTICE ALE STRAZILOR

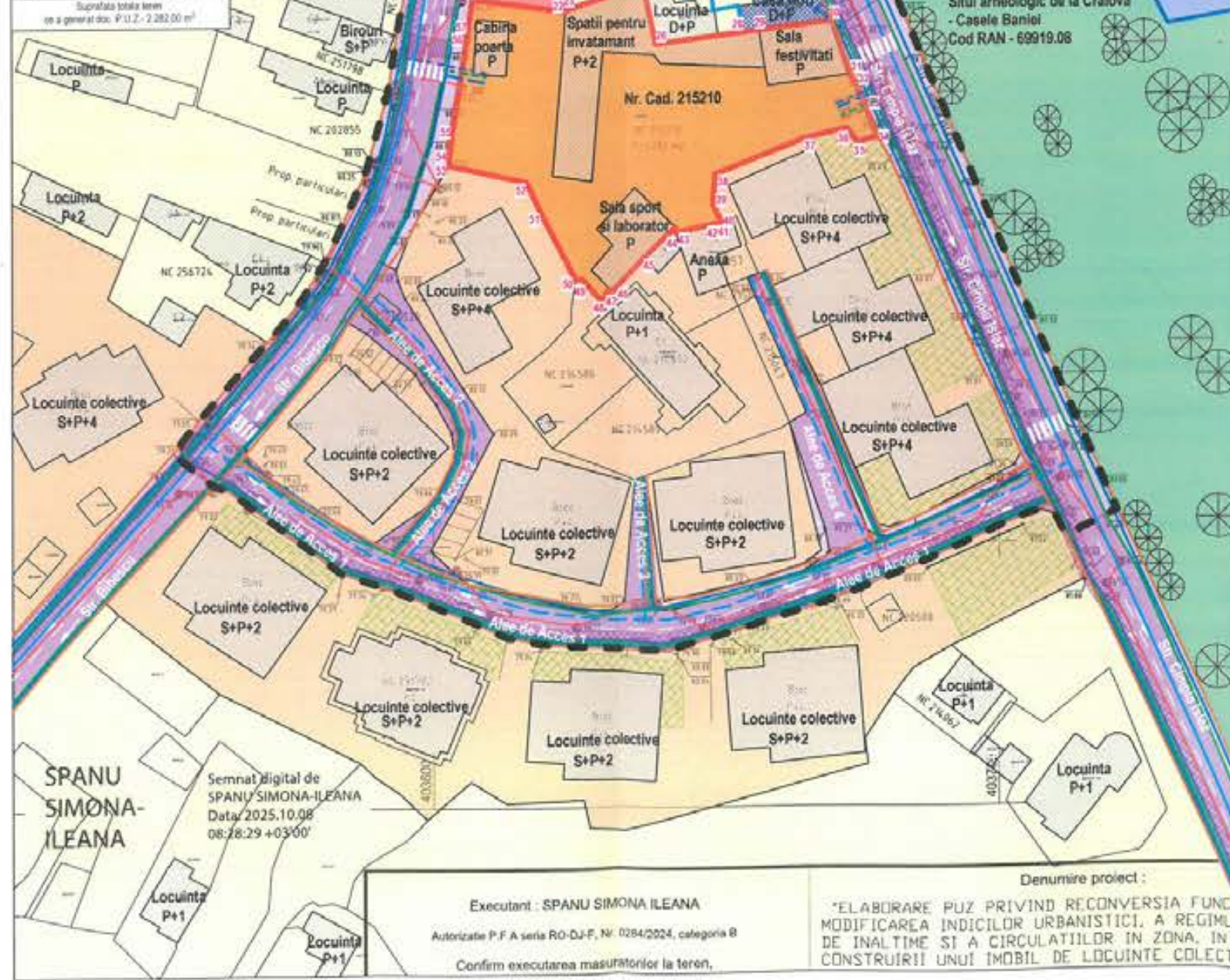


VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
	PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR
	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b> Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348			<b>ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC</b> prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediu: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNATURA:	Scara:	TITLU PROIECT
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		-	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			Data: 2025
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA			TITLU PLANSA
				PROFILI CARACTERISTICE ALE STRAZILOR

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

PGT.	X	Y
21	313490.60	403907.08
22	313494.22	403920.49
23	313494.44	403920.41
24	313490.99	403937.38
25	313490.33	403950.57
26	313490.34	403954.62
28	313490.75	403957.72
30	313492.42	403970.99
31	313482.85	403973.74
32	313481.24	403974.77
33	313478.82	403979.59
34	313471.87	403979.38
35	313470.79	403973.08
36	313473.40	403973.12
37	313471.48	403985.50
38	313485.34	403985.01
39	313480.00	403949.54
40	313456.94	403951.18
41	313456.57	403950.53
42	313456.59	403950.10
43	313456.10	403943.15
44	313456.08	403943.04
45	313450.66	403937.43
46	313444.74	403931.72
47	313445.18	403931.51
48	313442.24	403929.71
49	313440.90	403926.46
50	313440.90	403925.26
51	313458.75	403919.10
52	313454.26	403918.96
53	313467.28	403907.73
54	313468.30	403902.80
55	313473.37	403903.80
56	313489.09	403905.90
57	313490.58	403900.14

Suprafata totala teren  
ca a generat doc. P.U.Z. - 2.282,00 m<sup>2</sup>



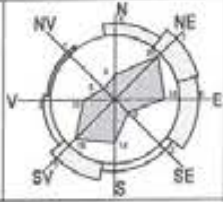
SPANU SIMONA-ILEANA  
Semnat digital de SPANU SIMONA-ILEANA  
Data: 2025.10.08  
08:28:29 +03'00'

Executant : SPANU SIMONA ILEANA  
Autorizate P.F.A serie RO-DJ-F, Nr. 0284/2024, categoria B  
Confirm executarea masurilor la teren,

Denumire proiect :  
"ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNC. MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE"

## REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

scara 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. -
  - TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORI", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIE PROPUA**
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
  - ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - ZONA CULT
  - ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATEA ZONEI STUDIATE
  - MONUMENTE ISTORICE
- ECHIPARE EDILITARA**
- ALIMENTARE CU APA**
- CONDUCTA APA EXISTENTA
  - RACORD APA PROPUA
- CANALIZARE**
- CONDUCTA CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE
  - RACORD CANALIZARE PROPUA
  - EVACUARE APE PLUVIALE
  - RACORD EVACUARE APE PLUVIALE PROPUA
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA - RELE DE DISTRIBUTIE (IT, MT)**
- LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
  - LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUA
- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**
- RESEA GAZE NATURALE EXISTENTA
  - RACORD DE GAZE NATURALE PROPUA
- TELECOMUNICATII**
- RESEA TELECOMUNICATII EXISTENTA
  - RESEA TELECOMUNICATII SUBTERANA PROPUA
  - ZONA PROTECTIE TELECOMUNICATII (3,00 m)

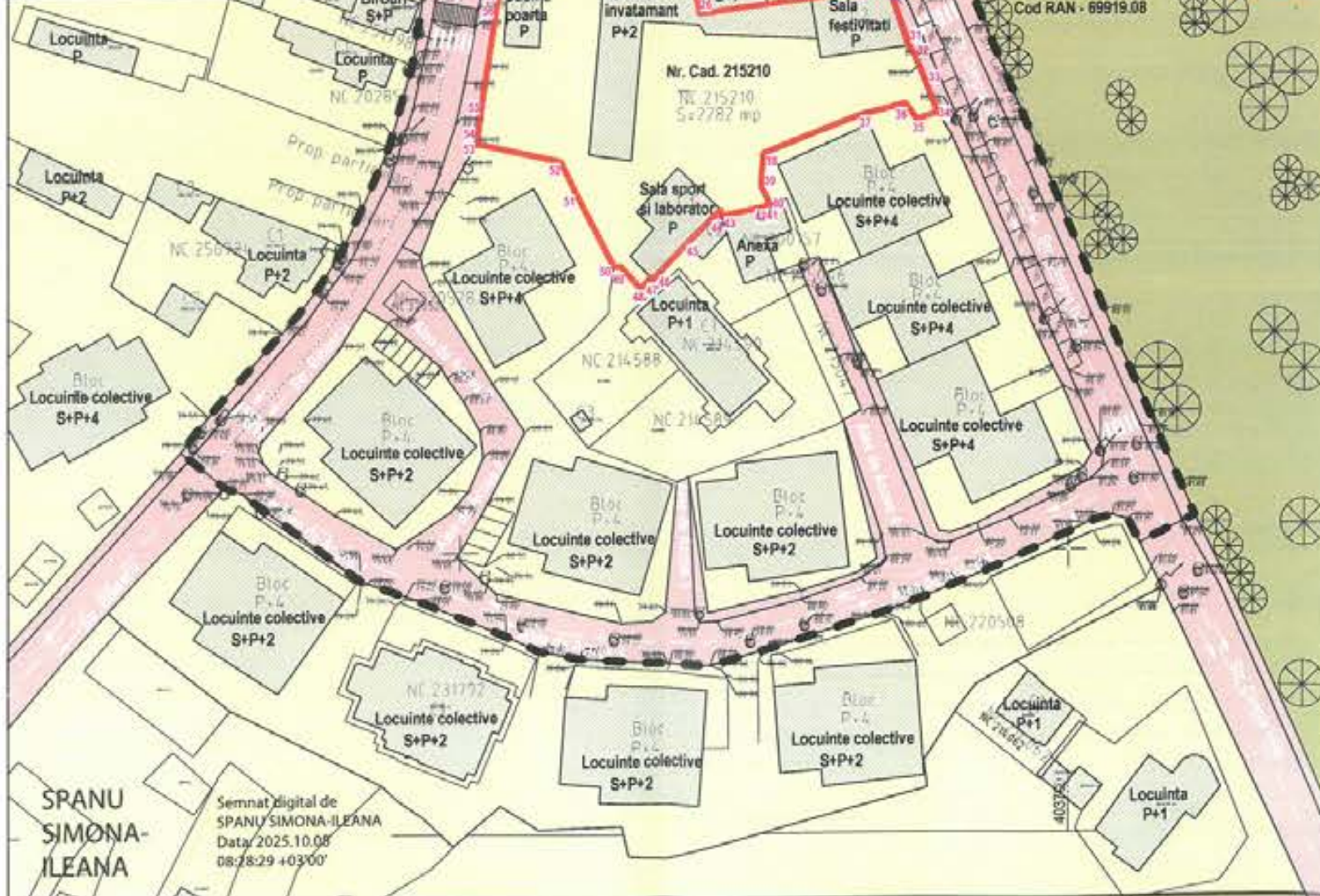


VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNTURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
PROIECTANT GENERAL:				BENEFICIAR:
S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.				ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC
Mun. Craiova, Jud. Dolj				prin reprezentant
C.U.I. 43702988 J16/390/2021				CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA
Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348				Sediul: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
TITLU PROIECT				ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E
Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj				TITLU PLANSA
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA				

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

PCT.	X	Y
21	313456.60	403607.06
22	313454.22	403623.49
23	313454.44	403623.41
24	313456.50	403637.35
25	313456.39	403639.57
26	313460.34	403654.62
29	313450.73	403657.72
30	313452.42	403670.59
31	313462.85	403673.74
32	313461.24	403674.77
33	313475.62	403678.99
34	313471.87	403679.38
36	313470.79	403679.08
38	313473.40	403673.12
37	313471.49	403665.60
38	313465.34	403650.01
39	313460.00	403640.64
40	313456.34	403651.18
41	313456.67	403650.53
42	313456.59	403650.10
43	313455.13	403643.15
44	313456.00	403643.04
45	313450.66	403637.43
46	313444.74	403631.72
47	313445.18	403631.31
48	313443.24	403629.71
49	313446.50	403629.45
50	313440.50	403625.25
51	313456.75	403619.15
52	313454.26	403616.56
53	313467.25	403602.73
54	313468.30	403602.86
55	313473.37	403603.50
56	313469.05	403602.90
57	313480.50	403606.14

Suprafata totala teren  
ce a generat doc. P.U.Z. - 2.282,00 m<sup>2</sup>

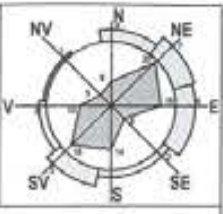


SPANU  
SIMONA-  
ILEANA  
Semnat digital de  
SPANU SIMONA-ILEANA  
Data: 2025.10.08  
08:28:29 +03'00'

**PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR**

scara 1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE  
LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj



**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. -  
TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant  
CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA -  
NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORII", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI  
MONUMENTELOR ISTORICE
- LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258,  
COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

**FOND CONSTRUIT**

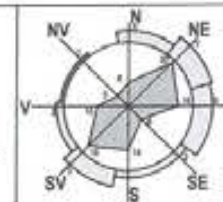
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE
- MONUMENTE ISTORICE
- DOMENIUL PUBLIC**
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
- DOMENIUL PRIVAT**
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
- PROPRIETATE PRIVATA**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

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			ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA Sediul: Str. Bibescu, Nr. 44, Mun. Craiova, Jud. Dolj
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNATURA:	Scara:	TITLU PROIECT
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		1:1000	ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		Data:	Adresa: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		2025	TITLU PLANSA
				PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR

Denumire proiect :  
Executant : SPANU SIMONA ILEANA  
Autorizatie P.F.A seria RO-DJ-F, Nr. 0264/2024, categoria B  
Confirm executarea masururilor la teren,  
\*ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNC  
MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULI  
DE INALTIME SI A CIRCULATILOR IN ZONA, IN  
CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECT

**PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA**

scara 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA IN ZONA STR. BIBESCU - STR. CIMPIA ISLAZ, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E  
Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 18.119,00 m<sup>2</sup> (1.81 ha)
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - TEREN PROPRIETATE ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA - NR. CAD. 215210 - S<sub>TEREN</sub> = 2.282,00 m<sup>2</sup>
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC "CASA HORII", POZ. 155, COD DJ-II-m-B-07972, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
  - LIMITA TEREN MONUMENT ISTORIC BISERICA "SF. DUMITRU" - DOMNEASCA, POZ. 258, COD DJ-II-m-B-08065, CONF. LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000
  - LM5** → P.O.T.-MAX EXISTENT = 32,00 %  
C.U.T.-MAX EXISTENT = 1,2  
Rh<sub>MAX EXISTENT</sub> - P+1E - Rh max. = 10,00 m
  - LB5** → P.O.T.-MAX EXISTENT SI MENTINUT = 32,00 %  
C.U.T.-MAX EXISTENT SI MENTINUT = 1,2  
Rh<sub>MAX EXISTENT SI MENTINUT</sub> - P+3-10E - 38,00 m
  - LB5** → P.O.T.-MAX EXISTENT SI MENTINUT = 32,00 %  
C.U.T.-MAX EXISTENT SI MENTINUT = 1,2  
Rh<sub>MAX EXISTENT SI MENTINUT</sub> - P+3E - Rh max. = 20,00 m
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3-10E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E**
- ZONA SERVICII/BIROURI CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E, CONF. P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2000**

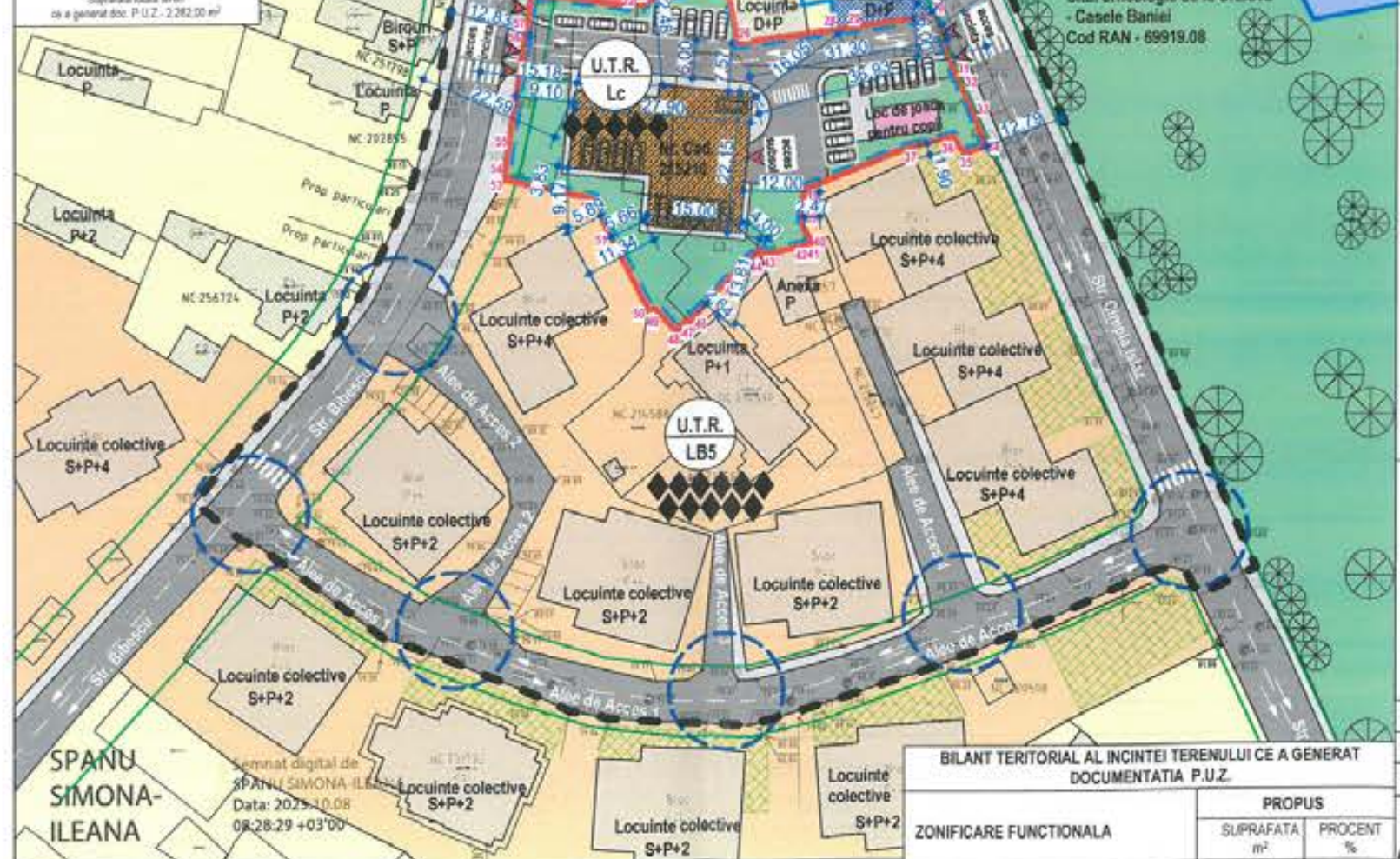
- ZONA CULT**
- ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE**
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - INTERSECTII
  - ACESE CAROSABILE
  - ACESE PIETONALE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE
  - MONUMENTE ISTORICE
  - CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
- NOTA 1: PROPUNEREA DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR, A SPATIILOR VERZI SI A CIRCULATIILOR IN INCINTA ESTE INFORMATIVA!**

- INDICI URBANISTICI PROPUSE**
- U.T.R. - Lc - Zona locuinte colective
  - Locuinte colective**  
P.O.T. MAX. ADMIS PROPUSE = 32,00%  
C.U.T. MAX. ADMIS PROPUSE = 1,44  
Rh<sub>MAX ADMIS PROPUSE</sub> - S+P+4E - Rh<sub>MAX</sub> COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 20,00 m
  - ALINIAREA CONSTRUCTIILOR (RETRAGERE DIN AXUL STRAZII)
  - REGIM DE INALTIME
  - LOC DE JOACA PENTRU COPII

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

PCT.	X	Y
21	313496.80	403607.06
22	313494.22	403623.40
23	313494.44	403623.41
24	313498.59	403637.35
25	313488.29	403639.57
26	313490.34	403654.62
28	313490.75	403657.72
30	313492.42	403670.59
31	313482.85	403673.74
32	313481.24	403674.77
33	313476.62	403676.59
34	313471.87	403678.38
35	313470.79	403675.00
36	313473.40	403673.12
37	313471.49	403665.50
38	313485.34	403650.01
39	313460.50	403640.64
40	313456.94	403651.16
41	313486.67	403650.53
42	313456.50	403650.16
43	313450.10	403643.15
44	313456.09	403643.04
45	313450.56	403637.43
46	313444.74	403631.72
47	313445.58	403631.31
48	313443.24	403620.71
49	313446.50	403626.46
50	313446.50	403625.29
51	313456.75	403616.10
52	313454.26	403616.56
53	313467.26	403602.79
54	313458.30	403602.86
55	313473.37	403603.50
56	313489.05	403605.90
57	313490.55	403606.14

Suprafata totala teren ce a generat doc. P.U.Z. - 2.282,00 m<sup>2</sup>



**NOTA 2:**  
„PROPUNEREA DE ILUSTRARE URBANISTICA” ESTE INFORMATIVA SI NU ARE CARACTER DE REGLEMENTARE.  
La faza de „Autorizatie de Construire” se vor respecta urmatoarele:  
- Constructiile propuse se vor putea amplasa doar cu respectarea retragerilor fata de axul strazilor existente prin prezenta documentatiei de urbanism de tip P.U.Z.;  
- Constructiile se vor incadra in P.O.T. si C.U.T. maxim admis si in regimul maxim de inaltime admis, cu respectarea functiunii propuse de locuinte colective, conform regulamentului prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z.;  
- Circulatiile se vor realiza respectand normativul NP 94/2022;  
- Parcarile in incinta se vor realiza conform R.L.U. H.C.L. nr. 489/2021;  
- Spatiile verzi se vor realiza conform R.G.U. - H.G. 525 /1996.

**BILANT TERITORIAL AL INCINTEI TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.**

ZONIFICARE FUNCTIONALA	PROPUSE	
	SUPRAFATA m <sup>2</sup>	PROCENT %
Circulatii pietonale	199,00	8,72
Circulatii carosabile	785,60	34,60
Spatii verzi	753,70	33,02
Constructii cu destinatia de locuinte colective	490,90	21,51
Loc. de joaca pentru copii	48,80	2,15
<b>TOTAL INCINTA TEREN</b>	<b>2.282,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**NOTA 3: BILANTUL TERITORIAL AL TERENULUI ESTE INFORMATIV!**

VERIFICATOR EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
PROIECTANT GENERAL:	<b>S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.</b>		BENEFICIAR:	
	Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 ; 0784.031.348		ASOCIATIA CLUSTERUL EDUTIC prin reprezentant <b>CATANA BUCA ALEXANDRA CRISTINA</b> Sediu: Str. Bibescu, Nr. 15A, Mun. Craiova, Jud. Dolj	
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNATURA:	Scara:	Proiect nr.:
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		1:1000	26/2025
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		Data:	Faza:
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		2025	P.U.Z.
TITLU PLANSA				Planşa nr.:
PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA				1/07