

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zonă mixtă de locuințe individuale și funcțiuni de servicii, cu regim de înălțime P+2, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece, nr.6

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.162306/2026, raportul nr.163922/2026 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr.174876/2026 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zonă mixtă de locuințe individuale și funcțiuni de servicii, cu regim de înălțime P+2, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece, nr.6;

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 modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zonă mixtă de locuințe individuale și funcțiuni de servicii, cu regim de înălțime P+2, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece, nr.6, 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. „modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2” – generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1952 din 23.10.2024, valabil până la 23.10.2026. 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 Liliana Maria, Paduraru Georgiana Cristina și Paduraru Alexandru Alin, în calitate de titulari al dreptului real de proprietate asupra terenului situat în Mun. Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6, ca urmare a intenției de edificare pe acest teren a unei locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+2

Intrucât, conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu HCL nr. 554/2023, amplasamentul se află în zona locuințe individuale, a fost necesară elaborarea unei documentații tip PUZ deoarece beneficiarii **propun schimbarea funcțiunii din zona de locuințe individuale în zona mixta de locuințe individuale și servicii și reglementarea indicatorilor urbanistici POTpropus=40%, CUTpropus=1,20, cu regim de înălțime maxim P+2**. La elaborarea documentației urbanistice s-a ținut cont de toate funcțiunile preexistente din zona de studiu, adiacent acestui teren, în vederea armonizării reglementărilor urbanistice propuse cu situația existentă la momentul generării P.U.Z. precum și pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare ulterioară a zonei, în intervalul de 10 ani de la data aprobării, propus ca valabilitate a documentației de urbanism studiate. S-a avut în vedere reglementarea zonelor de acces și a profilelor stradale ale străzilor existente ce delimitează zona de studiu.

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

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

Pe durata derulării procedurilor de informare a publicului, conform Ord. 2701/2010, cât și pe perioada de transparență decizională, conform Legii nr. 52/2003, nu au fost înregistrate sesizări/obiecțiuni/proponeri de la cetățeni.

În temeiul Legii nr. 24/2000 republicată privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Normelor de aplicare a acesteia nr. 233/2016, în temeiul OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre aprobare: **Planul Urbanistic Zonal „modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2” – generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6 din Municipiul Craiova.**

PRIMAR,
Lia Olguța VASILESCU

Pt. Arhitect șef,
Monica MARIN

RAPORT

privind procedura de aprobare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL privind „modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2” – generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6

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 Arhitect Ștefăruță Emilian, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2**” – generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6, propus prin Certificatul de urbanism nr. 1952 din 23.10.2024, valabil până la 23.10.2026.

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a aprobat cu H.C.L. nr. 118/2011 Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului Municipiului Craiova.

Informarea publicului a P.U.Z.- „modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2” – generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6 a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 22358/23.01.2026 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 1 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 nr. 22358/23.01.2026, 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. 22366/23.01.2026.

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: Cuvântul Libertății, în edițiile din data de 08.12.2026 și 10.12.2026, anunțuri anexate.

În urma informării publicului nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații.

După expirarea perioadei de 25 zile cu privire la toate etapele de informare, ce a decurs de la ultima adresă/notificare ce a fost emisă în data de 23.01.2026, pentru care s-au primit confirmări de primire și nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

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

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu HCL nr. 554/2023, amplasamentul se afla in zona locuinte individuale cu retrageri de minim 4,25 ml pentru imprejmuire si de minim 6,75 ml pentru constructii din axul strazii profil 3 din PUG Izvorul Rece.

În urma obținerii C.U. cu nr. 1952 din 23.10.2024 privind investiția solicitată în vederea „modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale și funcțiuni de servicii P+2” – generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z., întrucât beneficiarul propune modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale și funcțiuni de servicii, cu regim maxim de înaltime maxim P+2, POTmaxim=40% și CUTmaxim=1,20.

În zona nu mai există alte documentații de urbanism în afara de PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu HCL nr. 554/2023. Fata de 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 înaltime și funcțiunile pe unități teritorial administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu Aleea 4 Izvorul Rece, 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.

Delimitari pentru zona studiată în PUZ:

- La Nord – proprietăți private la strada Izvorul Rece;
- La Est – proprietăți private la strada Izvorul Rece ;
- La Sud – proprietăți private la Aleea 4 Izvorul Rece;
- La Vest – Calea Severinului.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafața totală studiată a terenului prin PUZ este S=26219 mp, iar terenul care a generat PUZ-ul are S=382,00 mp și care face parte din zona reglementată, figurează în nomenclatorul stradal al Municipiului Craiova pe Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6, are categoria de folosință curți construcții, nr. cadastral 228538, înscris în Carte Funciara nr. 228538 și este proprietate privată a numitei Catana Liliana Maria în cota actuală ½ și a numitorilor Paduraru Georgiana Cristina, Paduraru Alexandru Alin în cota actuală ½ .

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință curți construcții și conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu HCL nr. 554/2023, amplasamentul se afla în zona locuinte individuale cu retrageri de minim 4,25 ml pentru imprejmuire și de minim 6,75 ml pentru constructii din axul strazii profil 3 din PUG Izvorul Rece.

REGIM TEHNIC:

Zona locuinte individuale și funcțiuni de servicii, zona spații verzi amenajate; zona amenajări aferente, amenajări parcare.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- **UTR1- ZM : - zona mixta servicii/ locuinte individuale:**

POT max=40%,

CUT max=1,20

regim de înaltime maxim admis P+2,

Rhmaxim streasina = 10,00 m

Rhmaxim coama = 12,00 m.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

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

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

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

Accesul la zona se face din Aleea 4 Izvorul Rece si va avea urmatoarele retrageri:

- a) **profil 1 Aleea 4 Izvorul Rece, limita de construibilitate si imprejmuire la minim 4,00 ml din ax alee;**
- b) **profil 2 Strada Izvorul Rece, limita de construibilitate la 7,50 ml si limita de imprejmuire la minim 4,70 ml din ax ;**
- c) **profil 3 Strada Izvorul Rece, limita de construibilitate si imprejmuire la minim 4,00 ml din ax;**
- d) **profil 4 Calea Severinului, limita de construibilitate si imprejmuire la minim 14,80 ml din ax.**

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 51/2026.

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

- **POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER– aviz de principiu nr. 152396/27.08.2025;**

- **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. 21328/01.09.2025;**

- **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia etapei de incadrare nr.4053/14.11.2025;**

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

Studiu geotehnic proiect nr. 447/2025 întocmit de S.C. PROGEO EXPERT S.R.L. Craiova;

Aviz de Oportunitate nr. 10/15.07.2025; Studiu de circulatie;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de C.N. Posta Romana nr. MAN00013927 din 10.12.2025.

In concluzie, prin documentatia Plan Urbanistic Zonal „, modificarea zonificarii si a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale si functiuni de servicii P+2,, , in vederea modificarii zonificarii, generat de imobilul din Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6 s-a propus: marirea indicatorilor urbanistici, POT, CUT precum si schimbarea functiunii terenului, din zona locuinte individuale in zona de locuinte individuale si functiuni de servicii.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.Z „, modificarea zonificarii si a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale si functiuni de servicii P+2,, generat de imobilul din Aleea 4 Izvorul Rece nr.6, a fost supus dezbaterii publice prin publicare pe site-ul Primariei Municipiului Craiova începand cu data 14.04.2026, pentru care nu au fost inregistrate alte observații/obiecțiuni.

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

Față de cele precizate mai sus propunem:

- **Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale și funcțiuni de servicii P+2” – generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6;**
- **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:

BILANȚ TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1 TOTAL ZONA STUDIATA	2,62	100,00	2,62	100,00
2 ZONA MIXTA LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME P+2 / SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA*	1,99	75,95	1,99	75,95
3 ZONA CAI DE COMUNICATIE Din care : Circulatii rutiere Circulatii pietonale	0,62	23,66	0,62	23,66
	0,38	14,50	0,38	14,50
	0,24	9,16	0,24	9,16

NOTA :

- prin servicii compatibile cu locuirea se înțelege :
construcții de birouri, magazine, farmacii, alimentație publică, ateliere de mică importanță și alte dotări asemenea care să nu genereze praf, vibrații, noxe peste nivelul minim admisibil și care să nu modifice aspectul urbanistic al zonei din punct de vedere al volumetriei, al aspectului general și al modului de trai din zonă

LM1

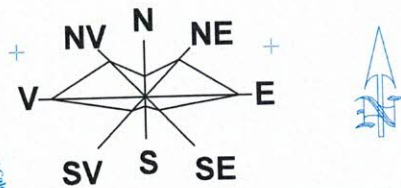
POT propus 40%
CUT propus 1.2
Regim înălțime max P+2

Rh max streasina = 10.00 m
Rh maxim coama = 12.00 m
Invelitoare fara rupere de coama
Pod nemasardabil

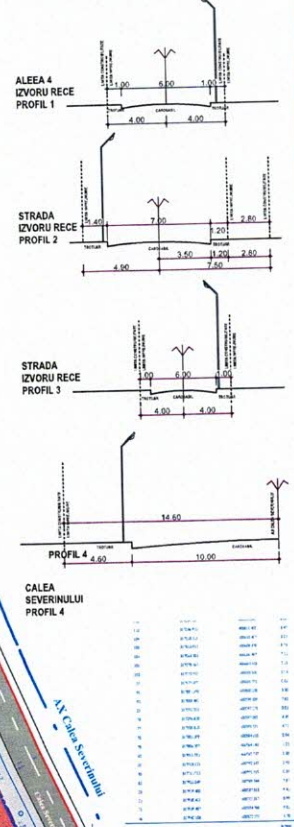
LEGENDA

-  ZONA STUDIATA/ REGLEMENTATA
-  ZONA MIXTA SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE
-  ZONA CAI DE COMUNICATIE STRAZI
-  TROTUARE
-  TEREN CARE A GENERAT PUZ
-  LIMITA CONSTRUIBITATE

PLAN DE SITUATIE
SUPPORT TOPOGRAFIC NECESAR "Elaborare P.U.Z. privind modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizarea unui sistem de locuințe individuale în funcționalitate de servicii P+2"
Mun. Craiova, Altea 4 Izvoru Rece nr. 6 (faza nr. Izvoru Rece nr. 2), Str. Comete, Seta 116, P.269, Jud. Dolj
SCARA 1:500
Sistem de proiecție "Nords 1959"
Sistem de referință "Cena locală"




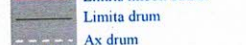




PROFILE STRAZI



JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
Nr. 10 din 20 25
Arhitect: [Signature]

Official stamps and signatures:
- Blue circular stamp: "URBANISTIC" with "CRAIOVA" and "DOLJ" text.
- Blue rectangular stamp: "OFICIUL CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ" with "CRAIOVA" and "DOLJ" text.
- Signatures: Iulia Cristina Petrescu, Stefania E. Arh.
- Date: 09.16.2024

EDILIA craiova, dolj proiect		CAYANA LILIANA MARIA, PADURARU GEORGIANA CRISTINA și PADURARU ALEXANDRU ALIN prin intermediul PADURARU VIOREL Domniul Comuna Intrarea str. Rusen Tomar nr. 5, Jud. Dolj	
P.U.Z. DE MODIFICARE A ZONIFICĂRII ȘI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZAREA ZONEI MIXTE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚII DE SERVICII P+2		Proiect nr. 08/2024	
REGLEMENTARI URBANISTICE		Faza P.U.Z.	
Adresa: Altea 4, Izvoru Rece nr. 6, Mun. Craiova, Jud. Dolj		Planșă nr. 1/1000	
URBANISMA:	NUME:	SEMNTURA:	Scara:
SEF PROIECT:	ARH. STEFANIA E.		1:1000
PROIECTANT:	ARH. STEFANIA E.		Data:
DESDINAT:	ARH. STEFANIA E.		noiembrie 2024

-  Imobile recepționate OCPI
-  Limita imobil sudiat
-  Limita drum
-  Ax drum
-  Stalp
-  Camin

SCURTI: Elaborare P.U.Z. pentru modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizarea unui sistem de locuințe individuale în funcționalitate de servicii P+2		PLANSĂ NR. 1
AMPLASAMENT: Mun. Craiova, Altea 4 Izvoru Rece nr. 6 (faza nr. Izvoru Rece nr. 2), Str. Comete, Seta 116, P.269, Jud. Dolj		
BENEFICIAR: CAYANA LILIANA MARIA, PADURARU GEORGIANA CRISTINA, PADURARU ALEXANDRU ALIN		
Mașinist:	Ing. CIOCHIA DANIELA	SCARA: 1:500
Director:	Ing. CIOCHIA DANIELA	PLAN DE SITUATIE
Verificat:	Ing. CIOCHIA DANIELA	DATA: 24.03.2024

Executat de:
CROCHIA DANIELA
P.F.A. SF 114 80-84 Nr. 2591 CATEGORIA D.
Digitally signed by DANIELA CIOCHIA Date: 2024.03.24 12:06:19 +03:00

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Referatul nr.162306/08.05.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana;
- Raportul nr.163922/11.05.2026 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;
- 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. 163922/11.05.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ **Modificarea zonificarii și a indicilor urbanistici pentru realizarea de zona mixtade locuinte individuale și funcțiuni de servicii P+2-generat de imobilul situat în Aleea 4 Izvorul Rece nr.6, Craiova .**

Director I
Ovidiu M

Îmi asum responsabil
legalitatea în solida
Semnătura:

În realitatea și
conținutul înscrisului

Întocmit,
cons.jur. Claudia Calucica

Îmi asum respons
realitatea si
Semnătura:

cu fundamentarea
stui act oficial .



PRIMĂRIA
CRAIOVA

POLIȚIA LOCALĂ A MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str.Dr.Dimitrie Gerota, nr.22
Craiova, Dolj, 200754
✉office@politiallocalacraiova.ro
www.politiallocalacraiova.ro

Tel: +40-251533207 (Luni-Vineri; 08⁰⁰-16⁰⁰)
Fax: +40-251532717
Tel: +40-251510154 – Dispecerat
Tel: +40-251 – 984 Telefonul Cetățeanului

Operator de date cu caracter personal nr. 3461

Compartimentul Disciplină în Construcții și Afișaj Stradal

Nr. 24964 / 12.05.2026

S. Florescu SA
120526

NESECRET

In iubire =
23.05.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.L.C-6
Nr. 166751
Ziua 12 Luna 05 Anul 2026
Anexe

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

Având în vedere adresa dumneavoastră, nr.158291/06.05.2026, înregistrată la Poliția Locală a Municipiului Craiova sub nr.24964/07.05.2026, 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 Aleea. 4 Izvorul Rece, unde au constatat faptul că lucrările de construire pentru care se solicită Planul Urbanistic Zonal „, modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zonă mixtă de locuințe individuale și funcțiuni de servicii cu regim de înălțime P+2”, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece, nr.6, nu sunt executate;

- în consecință nu se impun măsuri;
- atașăm plășe 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. 24964 / 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".

DOAMNA PRIMAR,

Jur. I. Ullrich
06.05.2026

Subsemnatul _____
cu domiciliul / sediul in _____
telefon / fax _____, e-mail _____
in calitate de Tu puternic.



NR: 156753
DATA: 05/05/2026
COD: 988BA
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritor
modificată și completată prin Legea nr.242/2009 și ale H.G.F.
aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului
documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism a R
la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, solicit analizarea
și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Craiova a
documentației de urbanism P.U.D./ P.U.Z. : Modificarea zonificării și a indicatorilor
urbanistici pentru realizare zonă mixtă de locuințe individuale și funcții
de serviciu P+2 generat de imobilul - M. 4. Izvoarăș Recu, nr. 6, Craiova

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

1. Taxa RUR ; Borderou -
2. Certificat de urbanism nr. 1952/28-10-2024 + Anexă
3. Aviz de oportunitate nr. 10/15-04-2025 + Anexă
4. Extras de Carte Funciara nr. 228 538.
5. Contract de vânzare nr. 973/2018 ; C.N.S. nr. 609/2024
6. Procură specială nr. 23-24 - 5610/2024 ; copie C.I.
7. Doc. cadastru ; Procs-verbal de receptie 213/2025.
8. Plan ridicare topografică.
9. Avize ; ISU ; Biroul Rutier ; Direcția Județeană de Mediu,
Boly
10. Studiul geotehnic ; Anunțuri publicitare ; Panou afișat pe
teren.
11. - Memoriu general
12. - Regulament aferent - local de urbanism.
13. - PIESE DESENATE ;
14. - Lucrări în zonă - PUG, Cadastru + Aerafoto.
15. - Plan - situație existentă
16. - Plan - Reglementări urbanistice
17. - Plan - Reglementări rețele utilități
18. - Plan - Tipuri de proprietate
19. - Plan - Reglementări circulație
20. - C.D.

Data

Nume.Prenume.

Semnătura.....

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere vor fi 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 acestor date.

Aviz Plan urbanistic zonal
ROMÂNIA
Județul Dolj
Primăria Municipiului Craiova
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de C
prin împuternicit

... din 23.12.2025

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

AVIZ

Nr. 12 din 23.12.2025

... pentru Planul urbanistic zonal pentru3) Zonal „modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare
zona mixta de locuinte individuale și funcțiuni de servicii P+2”

generat de imobilul4) ... Aleea 4 Izvorul Rece nr. 6

Inițiator: Zamfir Dumitru

Proiectant: SC AEDILIA PROIECT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: ... arh. RUR Emilian Stefarta

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: ... S=26219,00 mp

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. : PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu HCL nr. 554/2023:

- UTR ... Izvorul Rece ...;
- regim de construire: ... P+2 ...;
- funcțiuni predominante: ... parțial zonă locuințe individuale ...;
- H max = ... nespecificat ...;
- POT max = ... POT max.=35% ...;
- CUT max = ... CUT max.=1,05 ...;
- retrageri de 4,25 ml pentru împrejurire și de minim 6,75 ml pentru construcții din axul străzii profil 3 din PUG Izvorul Rece);
- retrageri minime față de limitele laterale = ... nespecificat ...;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ... nespecificat;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

-- UTR1- ZM : - zona mixta servicii/ locuinte individuale:

POT max=40%,

CUT max=1,20

regim de inaltime maxim admis P+2,

Rhmaxim streasina = 10,00 m

Rhmaxim coama = 12,00 m.

Accesul la zona se face din Aleea 4 Izvorul Rece si va avea urmatoarele retrageri:

- a) *profil 1 Aleea 4 Izvorul Rece, limita de constructibilitate si imprejmuire la minim 4,00 ml din ax alee;*
- b) *profil 2 Strada Izvorul Rece, limita de constructibilitate la 7,50 ml si limita de imprejmuire la minim 4,70 ml din ax;*
- c) *profil 3 Strada Izvorul Rece, limita de constructibilitate si imprejmuire la minim 4,00 ml din ax;*
- d) *profil 4 Calea Severinului, limita de constructibilitate si imprejmuire la minim 14,80 ml din ax.*

- echipare tehnico-edilitară: gaze, apa, canalizare, rețea electrică, telefonie

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **23.12.2025** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1952** din **23.10.2024**., valabil până la **23.10.2026** . . ., emis de **PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**.



1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L., Str. Unirii, nr. 196, Mun. Craiova, jud. Dolj	ELABORARE PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII P+2 Adresa: Aleea 4 , Izvoru Rece nr. 6 Mun. Craiova, Jud. Dolj Beneficiar: (F s F I P. S.C. AEDILIA PROIECT Faza: P.U.Z.
--	---

BORDEROU

PIESE SCRISE

Cerere	pag. 1
Borderou	pag. 2
Taxa R.U.R.	pag. 3
Certificat de urbanism + Anexe	pag. 4-8
Aviz de oportunitate + Anexa	pag. 9-11
Extrase de carte funciara	pag. 12-14
Contracte proprietate;	pag. 15-18
CNS	Pag. 19
Procura speciala	Pag. 20-23
Cadastru	pag. 24-25
Proces verbal de receptie ridicare topo	pag. 26-28
Aviz ISU	pag. 29-30
Aviz Birou rutier	pag. 31-33
Aviz Ag Mediu	pag. 34-40
Studiu de geotehnic	pag. 41-65
Anunturi publicitare	pag. 66-67
Panou	pag. 68-70
Memoriu general	pag. 71-80
Regulament local de urbanism aferent PUZ	pag. 81-97

BORDEROU PIESE DESENATE

Incadrari in zona	pag. 98-100
Plan Situatie existenta	pag. 101
Reglementari urbanistice	pag. 102
Reglementari urbanistice edilitare	Pag. 103
Tipuri de proprietate	pag. 104
Circulatii in incinta si in zona	pag. 105

Intocmit : Arh urb Stefarta Emilian



Furnizor
C.N. Poșta Română S.A.
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998

Beneficiar / Expeditor
P

CIF: RO427410

Seria CNPRQDJ010
Număr 00041640

Sed. soc.: București, B-dul Dacia, nr. 140,
sector 2

C.S.S.V.: 229.487.787 lei

FACTURĂ

Sucursală: Craiova

Nr. factură
MAN00013927
Data 10-12-2025

Nr. ord. R.C.: J16/862/27.02.2019

CIF: 40710791

Oficiul Poștal: Craiova 1 of

Adresă: Loc. Craiova Str. Unirii nr 54 Tel
0791663021 Cod poștal: 200850

Județ: DOLJ

IBAN: RO16TREZ2915069XXX014856

Bancă: Trezorerie

ID 00106816874010202511626 Număr prezentare 11626 Dată prezentare 10-12-2025 14:49	Denumirea și cantitatea serviciilor prestate sau a bunurilor livrate	Depuneri sume (lei)	Tarife poștale (lei)		
			Tarife scutite de TVA (fără d. d.)	Tarife (fără TVA)	Valoarea TVA Cotă TVA 21 %
Destinatar REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA					
CIF 17244352 Sediul social BUCURESTI STR. TUDOR ARGHEZI NR. 21 B Bancă TREZORERIA STATULUI Suc. ATCPMB IBAN RO36TREZ70020F335000XXXX	0	1	2	3	4 = 3 * 21 %
Semnătura salariatului Ștampila 10-12-2025 14:	Serviciul Mandat Poștal 1 buc. Servicii suplimentare -	1.103,00	31,03	0,00	0,00
	Total de plată (1 + 2 + 3 + 4)		1.134,03 lei		
C.N. Poșta Română Nr. ord. R.C.: J4 Sucursală: Craiova Nr. ord. R.C.: J16/862/27.02.2019 Oficiul Poștal: Craiova 1 of Județ: DOLJ	CIF: RO427410	Seria CNPRQDJ010 Număr 00041640	CIF: 40710791	Adresă: Loc. Craiova Str. Unirii nr 54 Tel 0791663021 Cod poștal: 200850	
	CHITANȚĂ Data 10-12-2025				
Am primit de suma de 1.134,03 lei (unamieunasutatreizecispatru lei si 3 bani), reprezentând contravaloarea facturii numărul MAN00013927 din 10-12-2025. (- INTOCMIRE PUZ -ARH STEFARTA EMILIAN CVL 220 EURO CURS BCR CNP. 1660108204095)	Semnătura salariatului	Ștampila	10-12-2025 14:55:42		

Păstrați prezentul de
furnizarea serviciilor
După expirarea term
personal sunt preluc

(UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter
personal și libera circulație a acestor date, în scopul prestării serviciilor
Sistem unitar de înseriere și numerotare asigurat de C.N. Poșta Română S.A. Cod MAN (600061110)

Tipărire: 10-12-2025 14:55:42

e primesc la termenele prevăzute în "Condiții generale privind
site-ul www.posta-romana.ro cât și la sediul subunității poștale.
Expeditorul pierde dreptul la despagubire. Datele cu caracter
Poșta Română S.A. în conformitate cu prevederile Regulamentului

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 353862 din 23.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1952 din 23.10.2024

În scopul: elaborare PUZ privind modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale și funcțiuni de servicii P+2

Ca urmare a cererii adresate de

_____ înregistrată la nr. 553602 din 04.10.2024,
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul _____, sector _____ cod
poștal _____, Aleea 4 Izvorul Rece, nr. 6 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau înscris în C.F.
UAT Craiova, nr. 228538, numărul topografic al parcelei _____ sau identificat prin(3) plan de situație, număr cadastral: 228538

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism _____ faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului
Municipal/Local Craiova nr. 23/2000, 554/2023/

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil construcții și teren intravilan proprietate privată în cota actuală de 1/2 a dnei Catana Liliana Maria și în cota
actuală de 1/2 a dlor Paduraru Georgiana Cristina și Paduraru Alexandru Alin.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;
Destinația după PUG - zona locuinte individuale;
Suprafața terenului - 374,00 mp din acte și 382,00 mp din măsuratori.

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 554/2023, amplasamentul se afla situat într-o zonă de locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim P+2, POT max= 35%, CUT max=1,05, cu retrageri de 4,25 m pe împrejurime și de 6,75 m pentru construcții din axul străzii cu profil 3 din PUG Izvorul Rece. Se propune elaborarea PUZ privind modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizarea zonei mixte de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2, cu POT propus=40%, CUT propus=1,20.

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 mai mult de 20%, CUTmax=1,26, pentru respectarea Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 7 - pentru funcțiunea de locuințe. Prin PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va corela cu alte documentații existente sau propuse în zonă și se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului și pentru elaborarea 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 publica în presă 2 anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Documentația de urbanism se va depune în max. 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului Local, prin care se aprobă/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanism aprobate în zonă și se va prezenta pe suport topografic și recepționat (CPI); 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 deținătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea, doar pentru lucrări de construire ce nu vizează intrarea în legalitate. Nu se vor face comasări sau dezmembrări pe terenul care generează PUZ-ul, până la aprobarea acestuia. Avizele deținătorilor de rețele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu, se vor obține după emiterea Avizului prealabil de oportunitate, pe planșa anexă a acestuia. La faza de construire, după aprobarea documentației de urbanism în Consiliul Local, este necesar obținerea avizelor de la Compania de Apă Oltenia și Distribuție Energie Oltenia.

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

elaborarea PUZ privind modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizarea zonei mixte de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2

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 2003/36/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 și 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 emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

INTOCMIT
Monica Marin

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

- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- Copie D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitara existenta in zona

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

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

Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune

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.

d.4) studii de specialitate :
 Studiu geotehnic. Studiu de circulație în incinta și în zona. Plan Urbanistic Zonal întocmit conf. Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ, conform Legii nr. 350/2001 și Ord. nr. 233/2016

- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
 Lia Ogiuța Vasilescu



SECRETAR GENERAL,
 Nicoleta Miulescu

ARHITECT SEF,
 Alexandru Victor Sertis





Achitat taxa de 10 lei, conform chitanței nr. 276968 din 15.11.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 15.11.2024

PT. SEF SERVICIU,
 Ștefan Florescu



ÎNTOCMIT
 Monica Marin



50-03-09-02 vers. 01 Pag. 1

* În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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 al
certificat de urbanism.

PRIMAR,

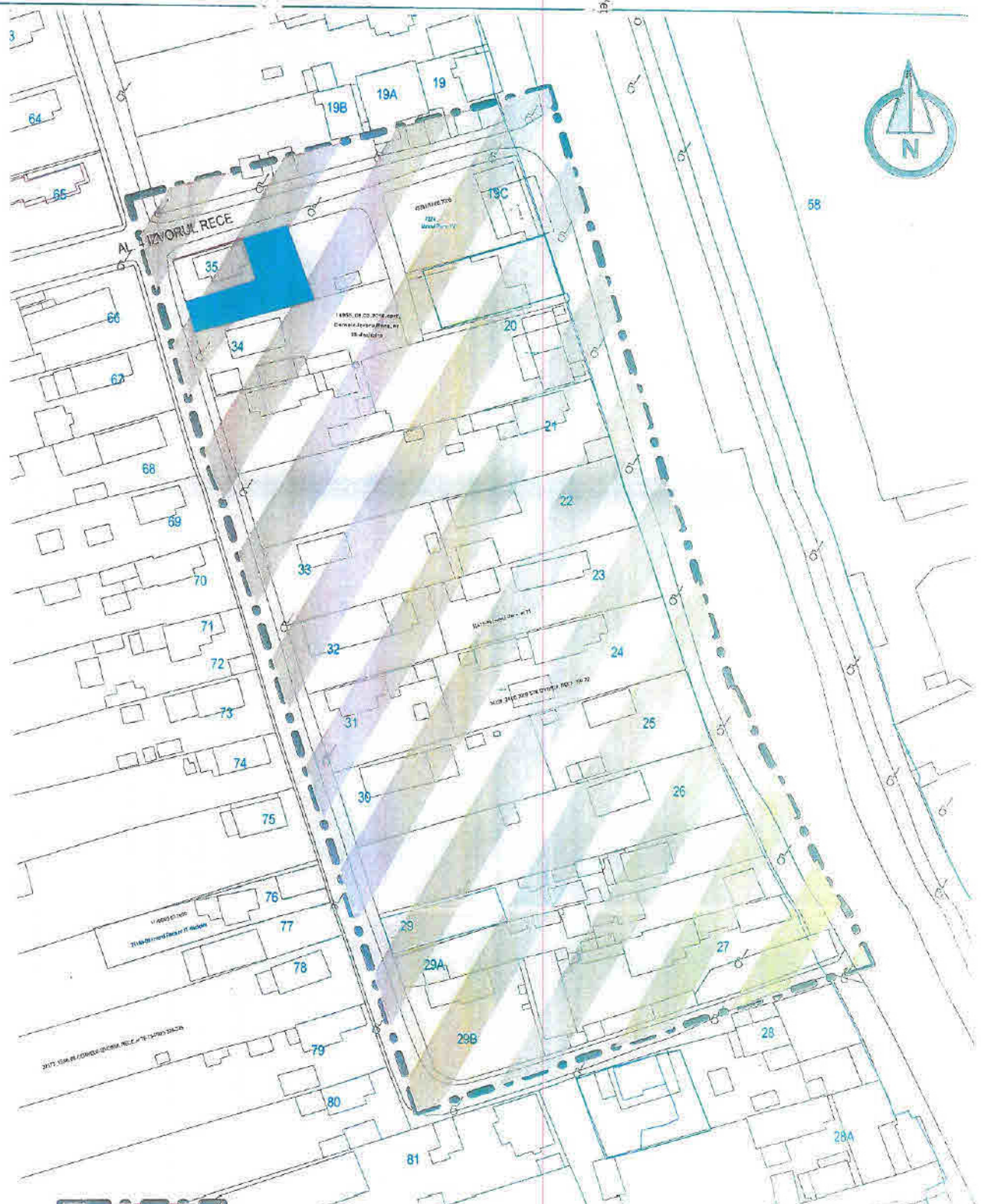
SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



ZONA propusa a se reglementa
S = 27.500 mp.



TEREN CARE A GENERAT PUZ
S = 382 mp

POT propus = 40%
CUT propus = 1.2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 JUDEȚUL DOL
 ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 1952 din 20.09.2014
 [Signature]

VERIFICATOR / EXPERT	NUME:	SEMNAȚURA:	CERINȚA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
		craiova, dolj unirii, nr. 196		BENEFICIAR CATANA LILIANA MARIA, PADURARU GEORGIANA CRISTINA SI PADURARU ALEXANDRU ALIN prin împuterniciri PADURARU VIOREL <small>Domeniul Construcții Interioare și Instalații nr. 6, Județ Dolj</small>
ARHITECTURA:	NUME:	SEMNAȚURA:	Scara:	
SEF PROIECT:	ARH. STEFARTA E.	[Signature]	1:1000	TITLU PROIECT PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICĂRII ȘI A MODIFICĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA ZONEI NOIȚĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA Adresa: Aleea 4 Ivoruj Rece nr. 8 Mun. Craiova, Județ Dolj TITLU PLANSA
PROIECTAT:	ARH. STEFARTA E.	[Signature]	Data: Iulie	



Proiect nr.
08/2024
Faza:
P.1.2

Aprobat
Primar,
Lia Olguța Vasilescu



Ca urmare a cererii adresate de C

... 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 10 din 15.07.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **MODIFICAREA ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUN E SERVICII P+2**

generat de imobilul **ALEEA 4 IZVORUL RECE, NR. 6**,
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de **proprietati private la str. Izvorul Rece**, la sud de **proprietati private la Aleea 4 Izvorul Rece**, la est de **proprietati private la str. Izvorul Rece**, la vest de **Calea Severinului**.
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți **UTR1 ZM - zona mixta: locuinte individuale si servicii**
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) **UTR1 ZM - POT max=40%, CUT max=1,20, regim de inaltime maxim admis P+2E, RHmax cornisa=10,00m**
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 actualizat. Acestea vor fi în conformitate cu NP 24/2022. Prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului 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 vor include prevederi cu privire la spațiile verzi, inclusiv obligativitatea prevederii de zone de fațade verzi, conform HCL nr. 41/2021 prin care s-a aprobat Planul de Acțiune pentru Craiova Oras Verde.**
5. Capacitățile de transport admise **Dimensionarea corespunzatoare a căilor de acces pentru a permite circulația următoarelor autovehicule: autoturisme, vehicule de intervenție (mașini de pompieri, salvare) și a vehiculelor de gospodărire orășenească (salubritate).**
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. **ISU pentru elaborare PUZ; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; M.M.A.P.-Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj; Studiu geotehnic; Studiu de circulatie in incinta si in zona; ANALIZAT IN COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM, cu conditia ca functiunile complementare sa fie compatibile cu locuirea.**
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 următoarele (în doua exemplare identice): cerere-tip, copie Certificat de urbanism, piese scrise, respectiv Memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea**

-10-

investiției, operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zona, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zona, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, vizat și recepționat de OCPI, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servitutilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor, situația existentă-foto, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentației de urbanism (dacă este cazul). Investitorul afixează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (anexa din Ord. nr. 2701/2010) și publică în presa două anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Docum. de urbanism se va depune în maxim 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului local prin care se aproba/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanistice aprobate în zona și se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat de către OCPI, cu precizarea UTR-urilor, a regimului de înălțime, a secțiunilor strazilor aferente, a rețelelor de utilitate publică, în două exemplare, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și stampilată cu stampila RUR, documentație în format electronic, fisier pdf + planuri fișier dwg.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1952 din 23.10.2024, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Achitat taxa de 74 lei, conform Chitanței nr. 001 din 22.04.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de .

ARHITECT ȘEF,
Monica Marin

CONȘILIER JURIDIC,
Claudia Calucica

ȘEF SERVICIU,
Stefan Florescu

ÎNTOCMIT,
Monica Marin

F.O.03.10.02



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 228538 Craiova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Al 4 Izvorul Rece, Nr. 6, fostă Strada Izvorul Rece nr. 25, fostă Cernele, fostă T10 P369

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228538	Din acte: 374 Măsurata: 382	Teren intravilan împrejmuit cu gard de lemn, beton, plasa sarma si lim conventionala - Lotul 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82984 / 19/04/2018		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 972, din 18/04/2018 emis de Zavoi Aurelian Paul;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 228538 a imobilului cu numarul cadastral 228538/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 225317 in scris in cartea funciara 225317;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 973, din 18/04/2018 emis de Zavoi Aurelian Paul;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CATANA LILIANA MARIA	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) PADURARU GEORGIANA CRISTINA 2) PADURARU ALEXANDRU-ALIN	A1
87883 / 01/04/2025		
Act Administrativ nr. CNS 1057, din 27/03/2025 emis de Primaria Craiova;		
B8	se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Al 4 Izvorul Rece, Nr. 6, fostă Strada Izvorul Rece nr. 25, fostă Cernele, fostă T10 P369,	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228538	Din acte: 374 Masurata: 382	Teren intravilan împrejmuit conventionala - Lotul 2 cu gard de lemn, beton, plasa sarma si lim

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo-70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 374 Masurata: 382	-	-	-	Teren intravilan imprejmuit cu gard de lemn, beton, plasa sarma si lim conventionala - Lotul 2.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228538-C1	construcții anexa	25	Fara acte	S. construita la sol:25 mp; C2- ANEXA GOSPODARESCA
A1.2	228538-C2	construcții anexa	12	Fara acte	S. construita la sol:12 mp; C3-MAGAZIE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *** (m)
---------------	---------------	----------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	7.407
2	3	5.406
3	4	6.604
4	5	9.874
5	6	0.863
6	7	19.627
7	8	11.345
8	9	10.663
9	10	17.914
10	1	8.045

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

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

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

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

Data și ora generării,

12/12/2025, 09:50

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>

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE



Între subsemnații: _____

în calitate de vânzător _____

ji
C
C
1
1
E

în calitate de cumpărătoare _____

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subsemnatul, _____ ind, în indiviziune și în cote egale de 1/2
fiecare, doamnelor _____, personal și mandatar pentru
_____ proprietatea mea, situat în *mun. Craiova, str.
Izvoru Rece, nr. 25, jud. Dolj (fostă Cernele, fostă Tarlaua 10, Parcela 369)*, (Zona D), în
suprafață totală de 374 mp din actele de proprietate și 382 mp din măsurători, identificat cu
număr cadastral 228538 și înscris în Cartea Funciară nr. 228538 a Loc. Craiova.

Pe terenul ce face obiectul prezentului contract, sunt edificate construcțiile C1-anexă
gospodărească (fost C2), cu Sc= 25 mp, fără acte și C2 (fost C3)- anexă gospodărească, cu
Sc= 12 mp, fără acte, construcții neînscrise în Cartea Funciară, ce nu fac obiectul prezentului
contract de vânzare.

Subsemnatul, _____ declar că am dobândit terenul ca bun propriu, prin
moștenire de la defuncta mea mama, Șerban Nicolița, decedată la data de 10.01.1997, cu
ultimul domiciliu în mun. Craiova, Cernele, jud. Dolj, așa cum rezultă din Certificatul de
Moștenitor nr. 154, elib. la data de 20.11.2001 de BNP Pătrău Gheorghe, cu sediul în Craiova,
în dosar succesoral nr. 169/2001, defuncta la rândul său dobândind terenul prin reconstituirea
dreptului de proprietate asupra terenurilor, așa cum rezultă din Titlul de Proprietate nr. 2518-
59518/01.11.2001, elib. de Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate
Asupra Terenurilor Dolj, pe care l-am dezmembrat ulterior, așa cum rezultă din actul de
dezmembrare aut. sub nr. 972 la data de 18.04.2018 de BIN Zăvoi Aurelian Paul, cu sediul
în Craiova.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 20.000 lei (douăzeci mii lei), pe care
eu, vânzătorul l-am încasat integral, de la cumpărătoare, în numerar, azi, data autentificării
prezentului contract.

De asemenea, eu, vânzătorul, declar în mod expres, că doamnele (

cumpărătoare, și-au executat obligația de plată a prețului, prezentul contract reprezentând
chitanță liberatorie pentru cumpărătoare pentru executarea obligației de plată a prețului.

cadastrale: 228537 și 228538, nu este grevat de alte sarcini, nu a ieșit din circuitul civil și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând să-l dobândim fără ca prin aceasta să eliberăm vânzătorul de garanția datorată contra evicțiunii și a viciilor. Totodată, declarăm că ne obligăm să verificăm starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

De asemenea, noi, cumpărătoarele

avem obligația dobânditoarelor să depună o

local în a cărui rază teritorială de competență

se află terenul, în termen de 30 de zile de la data dobândirii și faptul că dobânditoarele datorează impozit pe imobil începând cu data de 1 ianuarie a anului următor dobândirii.

Noi, părțile contractante, declarăm în mod expres, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că prețul declarat în prezentul contract este real și am avut cunoștință de prevederile art. 9, lit. b din Legea nr. 241/2005, cu privire la evaziunea fiscală, de dispozițiile Legii nr. 656/2002 și Legii nr. 23/2005 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, iar noi, cumpărătoarele, personal și mandatar pentru



declaram că suma reprezentând prețul vânzării nu provine din acțiuni ilicite sau care încălca aceste legi.

Totodată, noi, părțile contractante declarăm în mod expres că fiecare dintre noi este beneficiarul real al operațiunii, adică, vânzătorul este beneficiarul real al prețului încasat, iar cumpărătoarele sunt beneficiarele reale ale bunului cumpărat.

Eu, vânzătorul, declar în mod expres că sunt de acord cu întabularea dreptului de proprietate asupra terenului mai sus descris, în favoarea cumpărătoarelor și noi, părțile contractante, autorizăm notarul public să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară privind prezentul contract.

Noi, părțile contractante, declarăm că ne exprimăm în mod liber și neviciat acordul de a contracta, cu intenția de a fi obligate conform prevederilor prezentului contract în integralitatea sa și semnăm prezentul contract cu intenția deplină și liberă de a dobândi toate drepturile și obligațiile prevăzute în acesta, pe care le considerăm echitabile.

Noi, părțile contractante, declarăm că am primit informațiile necesare pentru încheierea în deplină cunoștință de cauză a prezentului contract în forma în care acesta a fost redactat, că dispunem de experiența și de cunoștințele necesare pentru a înțelege prevederile prezentului contract și înțelegem să încheiem prezentul contract în deplină cunoștință de cauză.

Noi, părțile contractante, declarăm în mod expres că toate și oricare din prevederile prezentului act au fost negociate și acceptate de noi, părțile contractante, că am citit personal conținutul prezentului act, am înțeles conținutul său și consecințele juridice pe care le produce și ne asumăm în întregime declarațiile cuprinse în acesta.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare.

Tehnoredactat la data de 18 aprilie 2018 la sediul notarului public din mun. Craiova, Calea București, bl. 27 A, parter, jud. Dolj, într-un exemplar original.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOARE,

PAULINA MARIA



ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Biroul Individual Notarial Zăvoi Aurelian Paul
Licența de funcționare nr. 2245/1977/13.11.2013
Sediul mun. Craiova, Calea București, bl. 27A parter, jud. Dolj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 973

Anul 2018 luna aprilie ziua 18



În fața mea, Zăvoi Aurelian Paul, notar public, la sediul biroului din mun. Craiova, Calea București, bl. 27A parter, jud. Dolj, s-au prezentat:

19.02.2077, în nume propriu
în calitate de vânzător

de 04.04.2016 de din Zăvoi Aurelian Paul
în calitate de cumpărătoare
care, după ce au citit personal 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, precum și cele - anexe.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.
S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60 lei, cu chitanța nr. 426975 /2018
S-a încasat onorariul în sumă de 488 lei, cu chitanța nr. 824 /2018

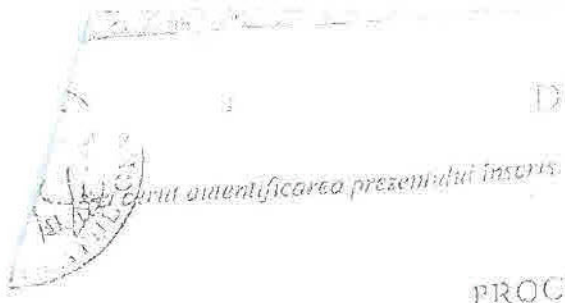
NOTAR PUBLIC,
Zăvoi Aurelian Paul
L.S. / S.S.

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

NOTAR PUBLIC,
Zăvoi Aurelian Paul



DUPLICATĂ



PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemații

până la data de 03.08.2021, ca și autorități publice, instanțe judecătorești, notari publici, a oricăror alte persoane fizice, pentru a ne susține drepturile și interesele în legătură cu obținerea proiectului tehnic pentru o casă nouă, a autorizației de construcție și a tuturor celorlalte acte și fapte juridice necesare în vederea îndeplinirii acestui mandat.

În vederea executării prezentului mandat, mandatarul nostru, va face orice fel de cereri și declarații necesare, ne va reprezenta cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau instituții implicate în realizarea prezentului mandat (Primăria competentă, Direcția impozite și taxe locale din cadrul Primăriei /Primăriei competente, Biroul Notarial ales, ANCP - OCPI, Administrația Financiară, SC Delgaz Grid SA/Eon Energie România și diviziile colaboratoare ale acesteia, societatea de furnizare a apei și societatea de salubritate, orice prestatori de servicii și furnizori de utilități, Poliție, etc.), va face dovada coproprietății, va solicita și va ridica certificatul fiscal pentru operațiunile ce urmează a fi îndeplinite (adeverință de rol, certificat fiscal, etc.), va solicita și va ridica orice document necesar (intabulare, schița cadastrală, adeverințe și documente necesare înstrăinării imobilului susmenționat), va solicita obținerea Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare, va depune actele de proprietate precum și toate documentele solicitate pentru întabularea dreptului de proprietate pe numele nostru, va cere declarația de impunere teren pentru stabilirea impozitului datorat pentru imobil, va solicita documente din cadrul primăriei competente, etc va achita taxele și impozitele aferente, semnând în numele nostru și pentru noi, dacă va fi necesar, precum și oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-ne pe deplin opozabilă.

Prezentul mandat este gratuit și netrasmisibil, cu valabilitate de 3 ani de la data autentificării.

21-

... așadar, în cazul în care...

...

...

Ormează încheierea de maentificare pe perso

- 22 -



Consulatul General al României în
Bologna

Via Poale 1, 40128 Bologna (BO),
Tel. +39 051 467211
Fax. +39 051 4671649
E-mail: consul@maecp.ro
Bologna - Italy - Roma - Italia
www.mae.ro/consul

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 23-24/5610
Anul 2024, luna 03, ziua 13

În fața mea

la sediul oficiului consular, s-au

În temeiul art. 18 alin. (2) lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, se declară autentic prezentul înscris.

S-a eliberat cu titlu gratuit, în conformitate cu prevederile Legii nr. 198/2008 privind serviciile consulare pentru care se percep taxe și nivelul taxelor consulare la misiunile diplomatice și oficiile consulare ale României în străinătate, cu modificările și completările ulterioare.

Consul,

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, d
consul, astăzi, 13.03.2024, și are aceeași forță probantă cu originalul.

Consul,

tract
ale -
15/2006
IANAR



Incheiere Nr. 102524 / 18-05-2018

24-



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

Dosarul nr. 102524 / 18-05-2018
INCHEIERE Nr. 102524

Registrator: NICUSOR TOTORA
Asupra cererii introduse de I

Asistent: ANDREEA MARINICA

fiind indeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 251P

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 228538, înscris în cartea funciara 228538 UAT Craiova având proprietarii:

- se notează îndreptarea erorii materiale din prezenta carte funciara și din încheierea 102524/2018 în sensul că numele corect al proprietarului de sub B6.1 din "I" este "PA", asupra A.1 sub B. Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

ZAVOI AURELIAN PAUL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

27-05-2018

Registrator,

NICUSOR TOTORA

Marinica
Asistent Registrator,
Asistent
ANDREEA M

(parafa și

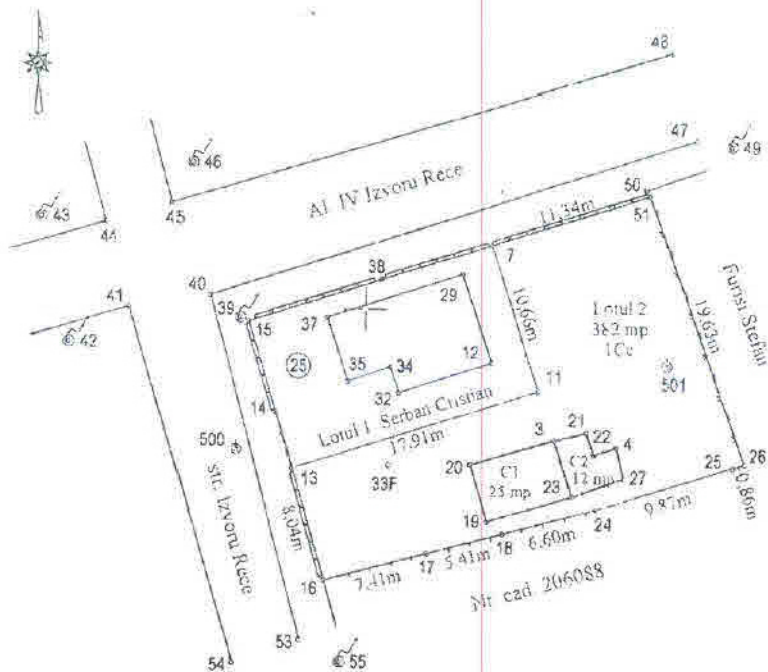
(parafa și se)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGD Nr. 7/00/2014.



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
LOTUL 2**
Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil	
206088	382 mp	Mun. Craiova, str Izvoru Rece, nr 25, (fosta Cernele, fosta T 10, P 369), jud. Dolj - intravilan	
Cartea funciara nr.	UAT	CRAIOVA	



Executant:
Ing. Stefanescu Ovidiu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 04 2017

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si peceta

Stampila BCPI:



A. Date referitoare la teren

Nr. prc.	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoare imp. [lei]	Mentii
1	Cc	382		Teren intravilan imprejmuit cu gard de lemn, beton, plasa sarina si lina conventionala - Lotul 2
Total		382		

Suprafata totala masurata a imobilului : 382 mp
Suprafata din act a imobilului : 374 mp.

B. Date referitoare la constructie

Cod	Destinatia	Supr.constr. la sol. [mp]	Mentii
C1	CA	25	C1 - Anexa gospodareasca - fara acte (nu se inscrie in cartea funciara)
C2	CA	12	C2 - Magazia - fara acte (nu se inscrie in cartea funciara)
Total			

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 213 / 2025

Întocmit astăzi, 09/04/2025, privind cererea 94376 din 08/04/2025

având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar:

2. Executant: Ciochia Daniela

3. Denumirea lucrărilor recepționate: "Elaborare PUZ privind modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale și funcțiuni de servicii P+2"

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
23	08.04.2025	înscris sub semnatura privata	CIOCHIA DANIELA
PLAN DE	08.04.2025	înscris sub semnatura privata	CIOCHIA DANIELA
1952	08.04.2025	act administrativ	PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 213 au fost recepționate 1 propuneri:

* conform cererii de receptie și a datelor din memoriul tehnic se solicita recepția suportului topografic în scopul "Elaborare PUZ privind modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuinte individuale și funcțiuni de servicii P+2", în zona imobilului din Mun. Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece, Numar: 6, Descriere: (fosta str. Izvorul Rece nr. 25, fosta Cernele, fosta T10, P 369), 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 ANCP 600/2023, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde următoarele piese: dovada achitării tarifelor legale, cererea de recepție, certificatul de urbanism, Inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz-ului, în format digital, memoriul tehnic, planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:500, date digitale pentru zona supusă investiției;

*În vederea recepției tehnice a planului topografic a fost analizat conținutul topografic al acestuia, metodele și mijloacele de măsurare, încadrarea în sistemul național de proiectie Stereografic 1970, a fost verificată suprafața rezultată din măsuratori și au rezultat următoarele:

- conform memoriu tehnic măsurătorile topografice au fost efectuate cu tehnologie GNSS (GPS), planul topografic este întocmit în sistem de proiectie 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 26219mp;

- PUZ - ul este generat de imobilul cu suprafața rezultată din măsuratori de 382mp, identificat cu numărul cadastral 228538 UAT Craiova.

- imobile cuprinse în interiorul PUZ - ului pentru care există atribuite numere cadastrale la momentul întocmirii PUZ - ului: 200664; 204567; 205676; 206088; 216718; 219097; 225573; 228537; 229133; 233184; 232257; 240796; 243853; 251917.

- imobilul se suprapune în baza grafică cu nr. cad. 206742; 224457; 225742; 235457; 208509; 203074; 213888; 255227 UAT Craiova.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
251917	Avertizare	Recepția 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 251917 pe o suprafața de 720 mp!
255227	Avertizare	Recepția 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 255227 pe o suprafața mai mica de 1 mp!
213888	Avertizare	Recepția 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 213888 pe o suprafața mai mica de 1 mp!
206742	Avertizare	Recepția 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 206742 pe o suprafața de 9 mp!
224457	Avertizare	Recepția 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 224457 pe o suprafața de 3 mp!

21

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
235457	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 235457 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
203074	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 203074 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
228537	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 228537 pe o suprafata de 190 mp!
228538	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 228538 pe o suprafata de 382 mp!
206088	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 206088 pe o suprafata de 823 mp!
216718	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 216718 pe o suprafata de 1787 mp!
225742	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 225742 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
229133	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 229133 pe o suprafata de 507 mp!
205676	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 205676 pe o suprafata de 964 mp!
208509	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 208509 pe o suprafata de 4 mp!
240796	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 240796 pe o suprafata de 699 mp!
233184	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 233184 pe o suprafata de 1752 mp!
235257	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 235257 pe o suprafata de 950 mp!
200664	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 200664 pe o suprafata de 1274 mp!
243853	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 243853 pe o suprafata de 994 mp!
225573	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 225573 pe o suprafata de 944 mp!
219097	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 219097 pe o suprafata de 1568 mp!
204567	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 204567 pe o suprafata de 809 mp!
-	Avertizare	Receptia 94376/08.04.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 69900

6e1

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
IULIA-CRISTINA PETRESCU

Iulia-Cristina
Petrescu

Digitally signed by
Iulia-Cristina Petrescu
Date: 2025.04.29
09:17:41 +0300

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

29-
NESECRET
Nr. 21328
din 01.09.2025
Exemplar nr. 1/2



Către,

Domnul

Stimate domn,

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Oltenia” al Județului Dolj cu numărul 21328 din 13.08.2025, prin care solicitați emiterea avizului unității noastre pentru *”Elaborare PUZ de modificare a zonificării și indicilor urbanistici pentru realizare zonă mixtă locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2”*, în județul Dolj, municipiul Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece, nr. 6, 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.

Pentru ridicarea unui exemplar al documentației depuse, vă rugăm să vă prezentați la sediul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Oltenia” al Județului Dolj, situat în municipiul Craiova, str. C. D. Fortunescu, nr. 2, în zilele de luni, în intervalul orar 08³⁰-18³⁰, respectiv marți – vineri, în intervalul orar 08³⁰-16³⁰,

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
General de brigadă

VI

NESECRET

1 / 1

	MINISTERUL AFACERILOR INTERNE	NESECRET
	INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE	Nr. 152.396 din 27.08.2025
	INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN DOLJ	Ex.nr. ...
	POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	
	BIROUL RUTIER	
Operator date cu caracter personal		

C Ă T R E.

Având în vedere documentația depusă de dumneavoastră la Biroul Rutier Craiova, vă comunicăm AVIZUL DE PRINCIPIU pentru “elaborare PUZ privind modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zonă mixtă de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2” pe Aleea 4 Izvorul Rece, la numărul 6, 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.

e. 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.

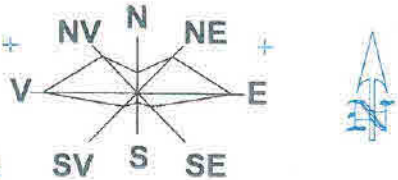
Cu stimă,

Î./ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Comisar șef de poliție

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1 TOTAL ZONA STUDIATA	2,62	100,00	2,62	100,00
2 ZONA MIXTA LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME P+2/SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA	1,99	75,95	1,99	75,95
3 ZONA CAI DE COMUNICATIE Din care : Circulatii rutiere Circulatii pietonale	0,62 0,38 0,24	23,66 14,50 9,16	0,62 0,38 0,24	23,66 14,50 9,16

PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE
SURTET, COMUNA SURTET, JUDEȚUL GALATI
Măsurătoare: 1:500
Scara: 1:500
Data: 2025.04.09

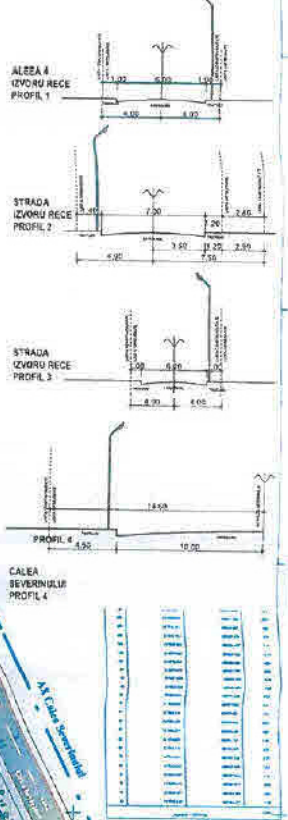


LM1

POT propus 40%
CUT propus 1.2
Regim inaltime max P+2

Rh max streasina = 10.00 m
Rh maxim coama = 15.00 m
Invelitoare fara rupere de coama
Pod nemasurabil

PROFILI STRAZI



LEGENDA

- ZONA STUDIATA/REGLEMENTATA
- ZONA MIXTA SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE STRAZI
- TROTUARE
- TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA CONSTRUIBILITATE

PLAN URBANISTIC
Nr. 10 din 20 25

Emilian L. ȘTEFĂRȚĂ
arhitect
D.E.

- Imobil recepțional OCPI
- Limita imobil sudat
- Limita drum
- Ax drum
- Stalp
- Camin

Prezentul document recepționat este valabil până la prezentarea la recepția nr. 21/2025

Dacă raportul de proiectare este în baza de date grafică, pe U.S.T. Codul, se află în anexa nr. 1 din proiect nr. 21/2025

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Județul Galați nr. 2025
Recepționat
Iulia-Cristina PETRESCU

Digitalizată și semnată de
Iulia-Cristina Petrescu
Data: 2025.04.09
09:16:00 +0300

AEDILIA Craiova, dol proiectant	
CĂȘĂNĂ DE ÎNCĂLZIRE A PAZIURILOR GEORGIANA CRISTINA ȘI PĂRĂRARIU AL EXANDRU ALIN (prin împuternicirea PĂRĂRARIU VIC DEL DAVID EXANDRU IONEL din Reviz. Nr. 1/2025)	
PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICĂRII ȘI A ÎNCADRĂRII URBANISTICE ÎN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI DE SERVICII P+2 ALSEEA 4 IZVORU RECE, JUDEȚUL GALATI	
TITLUL DE PROPRIETATE ALTELE ALTELE	PLANȘA PROIECT P+2 P+2
REGLEMENTARI URBANISTICE	
URBANIST ȘEF PROIECT ARHITECT DESENȘI	NUME ȘTEFĂRȚĂ E. ȘTEFĂRȚĂ E. ȘTEFĂRȚĂ E.
SEMNATURA ȘTEFĂRȚĂ E. ȘTEFĂRȚĂ E. ȘTEFĂRȚĂ E.	PLANȘA P+2 P+2

NO. PLANȘĂ	CONȚINUT	SCALA	DATA
1	PLANȘA DE ÎNCADRARE ÎN ZONA DE ÎNCADRARE URBANISTICE	1:500	2025.04.09
2	PLANȘA DE ÎNCADRARE ÎN ZONA DE ÎNCADRARE URBANISTICE	1:500	2025.04.09
3	PLANȘA DE ÎNCADRARE ÎN ZONA DE ÎNCADRARE URBANISTICE	1:500	2025.04.09

Digitalizată și semnată de
DANIEL A. ȘTEFĂRȚĂ
CIOCĂ
Data: 2025.04.09
13:17:00 +0300

09 SEP 2025



Direcția Județeană de Mediu Dolj

DECIZIE DE ÎNCADRARE
4053/14.11.2025

Ca urmare a notificării adresă:

- primind cunoștința primii versiunii 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. 10 din 15.07.2025 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.5027/ 01.10.2025 și completărilor nr.5803/ 03.11.2025 (dovada mediatizare anunț);
 - 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>,

Direcția Județeană de Mediu Dolj decide:

Planul „*Modificarea zonificării și a indicilor urbanistici pentru realizare zona mixta de locuințe individuale și funcțiuni de servicii P+2*”, propus în mun. Craiova, Aleea 4 Izvorul Rece, nr.6, județul Dolj, nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

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

- în conformitate cu prevederile H.G. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, planul se încadrează la art.5 alin. (3) pct. a.
- planul nu intră sub incidența art. 28 al OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 49/2011, neexistând un impact semnificativ asupra unei arii naturale protejate de interes comunitar;

Scopul P.U.Z. - ului este:

reglementarea terenurilor care în prezent au destinația de zona construcție locuințe individuale pentru care se va schimba destinația zonei în zona de locuințe individuale și servicii compatibile cu locuirea.

În cadrul planului urbanistic zonal se propun următoarele obiective principale:

- stabilirea condițiilor de construire în zonă
- parcelarea și reglementare acesteia în vederea construirii de locuințe pe terenurile propuse precum și diferența necesară pentru realizare circulației auto și pietonale;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- asigurarea echipării edilitare a zonei;

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

Direcția Județeană de Mediu Dolj

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

Tel.: +40 351428038

e-mail: office@djmdj.anmap.gov.ro

website: <https://djmdj.anmap.gov.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

-35-

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:

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

- Stabilește funcțiunea zonei
- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

Suprafața de teren care a generat prezentul PUZ, detinuta de beneficiar totalizeaza 382 mp;

Suprafața zonei studiate / reglementate în Planul Urbanistic Zonal este de 26219 m² (2.62 ha) intravilan și este delimitata zona astfel:

la nord - aleea 4 Izvorul Rece și terenuri proprietate privata

la est - Calea Severinului

la sud - Str. Izvorul Rece și terenuri proprietate privata

la vest - Str. Izvorul Rece și terenuri proprietate privata

- BILANȚ TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA		EXISTENT		PROBUS	
		HA	%	HA	%
1	TOTAL ZONA STUDIATA	2,62	100,00	2,62	100,00
2	ZONA MIXTA LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME P+2 / SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA	1,99	75,95	1,99	75,95
3	ZONA CAI DE COMUNICATIE	0,62	23,66	0,62	23,66
	Din care : Circulatii rutiere	0,38	14,50	0,38	14,50
	Circulatii pietonale	0,24	9,16	0,24	9,16

- INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuinte cu regim de inaltime P+2 / Zona servicii compatibile cu locuirea	40%	1,2

UTR 1- ZM : POT maxim 40%, CUT maxim = 1,20 și regim de inaltime maxim P+2.

H max. cornisa = 10,00 m

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

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al mun. Craiova, jud. Dolj;

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

Utilități

- alimentarea cu apă - se realizeaza de la rețeaua existenta de alimentare cu apa 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 acoperisul cladirilor -preluate prin rigole și deverseaza pe spatii verde amenajat din interiorul locatiei;
- alimentarea cu energie electrica- racord la rețeaua existenta pe amplasament;

Direcția Județeană de Mediu Dolj

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

Tel.: +40 351428038

e-mail: office@djmdj.anmap.gov.ro

website: https://djmdj.anmap.gov.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

-alimentarea cu energie termică - In zona pentru constructiile existente, incalzirea spatiilor se face cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos.

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe str Calea Severinului strada categoria I-a și str. Izvoru Rece și Aleea 4 Izvoru Rece- strada de categoria a III-a de legatura.

- conform PUG al mun. Craiova, terenurile din imediata apropiere sunt destinate locuirii și funcțiunilor complementare acesteia, ceea ce asigura o integrare armonioasa a noilor dezvoltari fara a genera conflicte de utilizare a terenului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Nu exista factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona. Singura problema de mediu ce ar putea fi luata in considerare ar fi nivelul de zgomot și noxe reprezentat de existenta Căii Severinului, cale intens circulata de mijloace de transport de toate tonajele.

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 prognozeaza impact cumulat 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 catre titular in ziarul Cuvantul Libertatii în data de 30.07.2025 și 04.08.2025, înregistrate cu nr. 4053/14.08.2025, anunțurile redepuse in 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 18.08.2025, precum și a anunțului referitor la luarea deciziei etapei de încadrare postat de DJM Dolj pe site în data de 02.10.2025 și publicat de către titular în ziarul Cuvantul Libertatii din 31.10.2025, nu s-au înregistrat la autoritatea competenta pentru protectia mediului, observații/propuneri 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 luciilor 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 rețelilor de canalizare,

- 31- a stațiilor de epurare, a depozitelor de deșuri 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 artiilor 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 depozități necontrolate de deșuri 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 solubritate 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 deșuri 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 completările ulterioare, privind regimul deșeurilor,

Conform art.17 alin.(4) din OUG nr. 92/2021 cu modificarile si completările ulterioare, privind regimul deșeurilor, titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități

de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile. Conform alin.(7) titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambleiere care utilizează deșuri 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 deșuri 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 *autoritatii competente pentru protecția mediului* până la 30 aprilie a anului următor celui pentru care se raportează, conformarea cu art. 17 alin. (7).

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

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

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

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

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

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

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

- Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării.

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

- Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului.

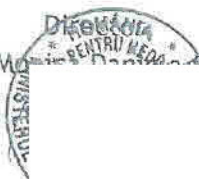
- Viitoarele proiecte vor parcurge procedura conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

39
Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului.

Planșa „Reglementari urbanistice”, 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.

Dr. Ing. MATEESCU

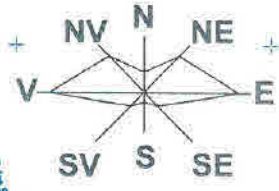


Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Danuzia Mazilu	Șef Serviciu Reglementari	14.11.2025	/
Întocmit: Pomacu Dan	Consilier	14.11.2025	/

BILANȚ TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1 TOTAL ZONA STUDIATA	2,62	100,00	2,62	100,00
2 ZONA MIXTA LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME P+2 /SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA	1,99	75,95	1,99	75,95
3 ZONA CAI DE COMUNICATIE	0,62	23,66	0,62	23,66
Din care : Circulatii rutiere	0,38	14,50	0,38	14,50
Circulatii pietonale	0,24	9,16	0,24	9,16

PLAN DE ZONARE
 SCALA 1:200
 Sistem de coordonate: STEREO 1970
 Sistem de proiectare: Cartesic



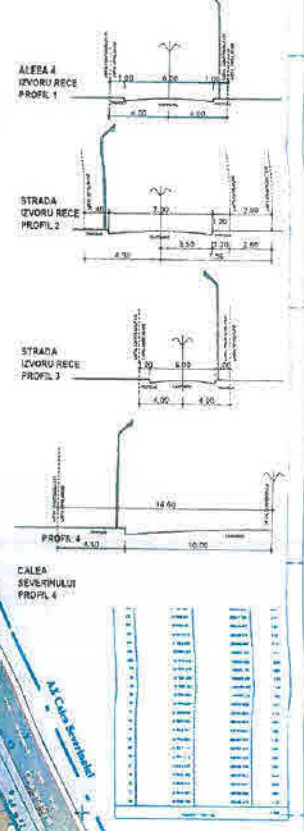
LM1

POT propus 40%
 CUT propus 1.2
 Regim inaltime max P+2

Rh max streasina = 10.00 m
 Rh maxim coama = 15.00 m
 Invelitoare fara rupere de coama
 Pod nemasurabil

LM1

PROFILE STRAZI



LEGENDA

- ZONA STUDIATA/REGLEMENTATA
- ZONA MIXTA SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE STRAZI
- TROTUARE
- TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA CONSTRUIBILITATE

JUDEȚUL GORJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 10 din 28
 2025

Proiectul este destinat recepției sale valabil până la prezentarea la recepție.
 După suprapunerea cu planurile cadastrale în baza de date geospațiale pe ST.A.T. Online, constatăm prezența valabilă de recepție nr. 21.12.2025

Oficiul de Coordonare și Publicitate Imobiliară
 Data: 11.11.2025
 Recepționat
 Iulia-Cristina Petrescu
 Digitaly signed by Iulia-Cristina Petrescu
 Date: 2025.04.09 06:16:50 +03:00

RUR
 Emilian L. ȘTEFĂRȚĂ
 arhitect
 DE

SCHEMA DE PROIECT

ADOLIA proiect
 Municipiul Craiova, județul Gorj
 CANTONAL, CALEA DE COMUNICATIE PADIARAPU GORJANINA CRIOVA SI PADIARAPU KRANDU SI PADIARAPU VIOI
 PUIZ DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICTORILOR URBANISTICI REPERTELE REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE, SERVICII SI PADIARAPU VIOI
 Autor: Alina I. Izvoru Recea & Myn. Cristinel J. D. D.

REGLEMENTARI URBANISTICE

URBANISM:	NUVE	SEMNTURA:	
SEF PROIECT:	ARH. ȘTEFĂRȚĂ E.	SCARA:	1:200
PROIECTANT:	ARH. ȘTEFĂRȚĂ E.	DATA:	11.11.2025
DESEINAT:	ARH. ȘTEFĂRȚĂ E.		

- Imobil recepționat OCPI
- Limita imobil sudic
- Limita drum
- Ax drum
- Stalp
- Camin

Digitally signed by DANIELA CIOCHIA Date: 2025.04.09 17:34:10 +03:00

Amarea nr. 1 la Decizia de proiectare
 Nr: 4053/19.11.2025
 Dura

S.C. **PROGEO EXPERT** S.R.L.

STR. PALTINIS NR. 31, CRAIOVA, DOLJ
Tel./fax. : 0251 461756
Mobil: 0745.617.745/0722.588.497



STUDIUL GEOTEHNIC

**ELABORARE PUZ PRIVIND
MODIFICAREA ZONIFICARII SI A
INDICILOR URBANISTICI PENTRU
REALIZARE ZONA MIXTA DE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE
SERVICII P+2E**

**MUN. CRAIOVA, ALEEA 4 IZVORUL RECE, NR. 6, JUD.
DOLJ**

PROIECT NR. 447/2025

BENEFICIAR:

**ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA
ZONIFICARII SI A INDICILOR
URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA
MIXTA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
FUNCTIUNI DE SERVICII P+2E**

**MUN. CRAIOVA, ALEEA 4 IZVORUL RECE, NR. 6, JUD.
DOLJ**

Faza de proiectare :

STUDIU GEOTEHNIC

Proiect nr. :

447/2025

Beneficiar:

[Empty box for beneficiary name]

Responsabil studiu

Ing. Ene Andrei



[August]

Grupa Af, ing. Popescu Petre;
Mobil 0745617745;
Tel./ Fax. 0251/ 461756

Nr 18244 din 19.08.2025



Privind verificarea de calitate la cerința Af- rezistența și stabilitatea terenurilor de fundare și a masivelor de pământ, la proiectul:

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA ZONIFICĂRII ȘI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA DE

1) DATE DE IDENTIFICARE :

- a) Amplasament lucrare: MUN. CRAIOVA, ALEEA 4 IZVORUL RECE. NR. 6. JUDEȚ DOLOJ
- b) Beneficiar: C

c) Executant studiul geotehnic : SC Progeo Expert SRL

d) Responsabil studiu : Ing. Ene Andrei

2) CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCȚIEI PROIECTATE :

Conform 'Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții', indicativ NP 074-2022, amplasamentul se încadrează în Categoria Geotehnică 1, cu risc geotehnic Redus

Perioada de control (colt) este $T_c = 1,0$ s

Acceleratia terenului pentru proiectare este $a_g = 0,2$ g

Adâncimea de îngheț a zonei este 70-80cm

Profilul litologic caracteristic pentru acest amplasament este:

- Umplutura de natură nisipoasă cafeniu închis în primii 0.4m
- Nisip prafos galbui, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed de la 0.4m până la 2.1m
- Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede de la 2.1m până la 6m

Presiunile convenționale variază între $P_{conv} = 156$ kPa, pentru adâncimea de fundare $D_f = 0.8$ m și lățimea fundației $B = 0.6$ m și $P_{conv} = 235$ kPa pentru $D_f = 5$ m și $B = 1$ m;

Date hidrologice

Investigiatiile realizate au interceptat orizontul acvifer la adancimea de 1.5m de la nivelul terenului cu riscul ridicarii in perioade cu precipitati.

Caracteristici principale ale studiului:

Au fost realizate:

- 1 foraj geotehnic;
- incercari de penetrare dinamica;
- analize de laborator;

3) DOCUMENTELE VERIFICATE:

Piese scrise: • memoriu tehnic
 • fisa foraj
 • tabele presiuni

4) CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

- a) Studiul a fost intocmit cu respectarea normativelor NP 074 -2022 privind documentatiile geotehnice pentru constructii si NP 112 - 2014 privind proiectarea fundatiilor de suprafata;
- b) În urma verificărilor făcute, proiectul este considerat corespunzător pentru fazele verificate, se semnează și se ștampilează;
- c) Prin grija investitorului se recomanda realizarea lucrarilor prezentate in studiu.

Orice modificari ulterioare care au fost efecte asupra rezistentei si stabilitatii lucrarilor proiectate se vor aduce la cunostinta verficatorului.

Am primit 1 exemplar in original
Investitor/proiectant

COLECTIV ELABORATOR

Responsabil lucrare :

Ing. Ene Andrei

Colaboratori:

Ing. Balan Adela

Ing. Sprincenatu Florin

BORDEROU

PIESE SCRISE	pag.
1.Foaie de semnături	2
2.Referat geotehnic	3
3.Borderou	5
A.DATE GENERALE	5
B. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT	5
C. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE	9
D.EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE	13

PIESE DESENATE :

PLAN DE SITUATIE
FISE FORAJE

- 47 -

A. DATE GENERALE

1. Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII P+2E

2. Investitor /Beneficiar:

3. Investigarea terenului de fundare și analizele de laborator au fost efectuate de către S.C. GEOCONSTRUCT S.R.L.

4. Date tehnice furnizate de beneficiar

S-a înaintat tema de studiu și cercetare.

S-a realizat predarea planului de situație și amplasamentului lucrărilor înaintea începerii investigațiilor de teren.

B. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

1. Din punct de vedere meteorologic, zona se încadrează în perimetrul sectorului de climă continentală, caracterizat prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales sub forma de averse și prin ierni moderate cu viscoluri rare.

Temperatura medie anuală este de aproximativ +11,00C; mediile lunii iulie sunt de 22,70C, iar luna ianuarie înregistrează o medie de -2,50C.

Maxima absolută a fost de 35.90C (24.08.2011), iar minima absolută -13.80C (02.02.2011).

Precipitațiile atmosferice înregistrate au o valoare medie anuală de 489,0mm.

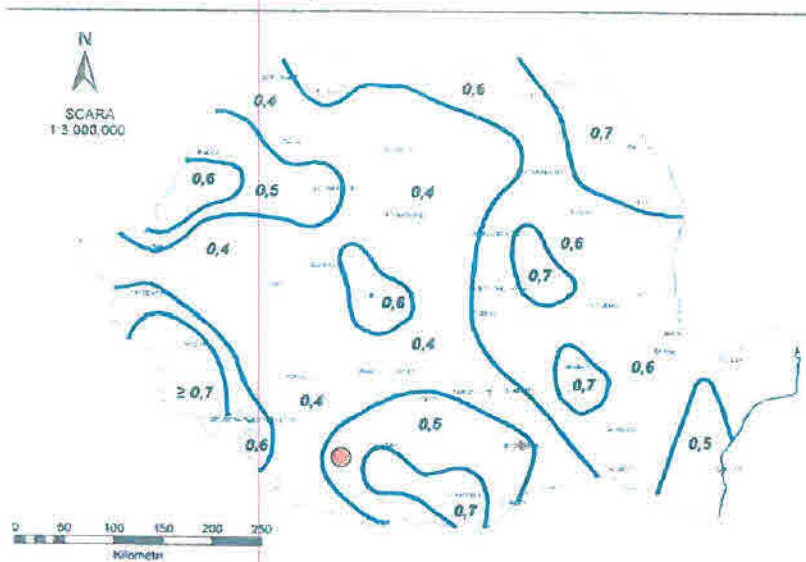
Media lunii iunie este de 71,3mm, iar a lunii februarie 28,2 mm.

Durata medie anuală a stratului de zăpadă este de aproximativ 47,5 zile, iar grosimea medie a stratului este variabilă, fiind cuprinsă între 6,0 cm în ianuarie și 14,0 cm în februarie.

Vanturile predominante sunt cele din Est (24,6%), urmate de cele din Vest (18,7%)

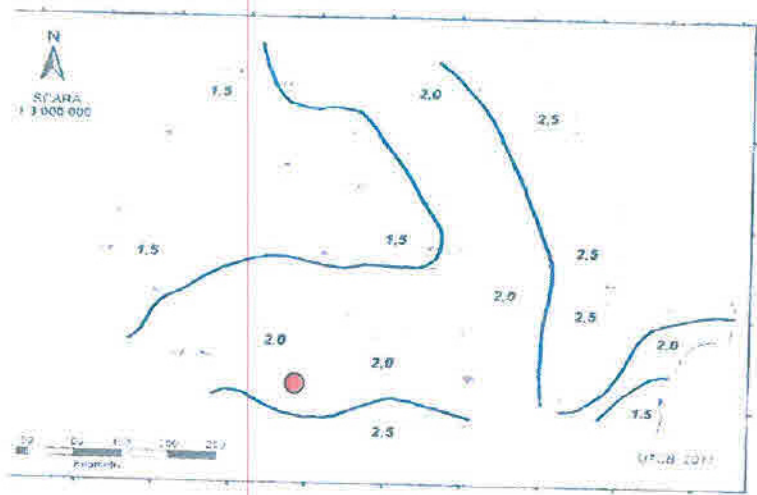
Zona studiată se găsește în cadrul tipului climatic I, cu un indice de umiditate $Im = -20...0$

1.2 Din punct de vedere eolian (acțiunea vântului), amplasamentul studiat are o presiune dinamică de bază de $2,0 \text{ kN/m}^2$



Zonarea teritoriului valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului qb cu IMR=50ani (CR 1-1-4/2012)

1.3 Din punct de vedere climatic al acțiunilor date de zăpada, amplasamentul are o încărcare pe sol de $2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de recurență de 50 de ani.

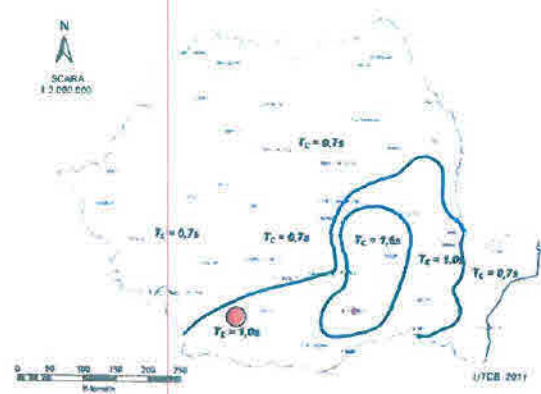


1. Zonarea valorilor caracteristice de încărcare din zăpada pe sol (EN 1991-1-2, pentru altitudinile $N < 1000 \text{ m}$)

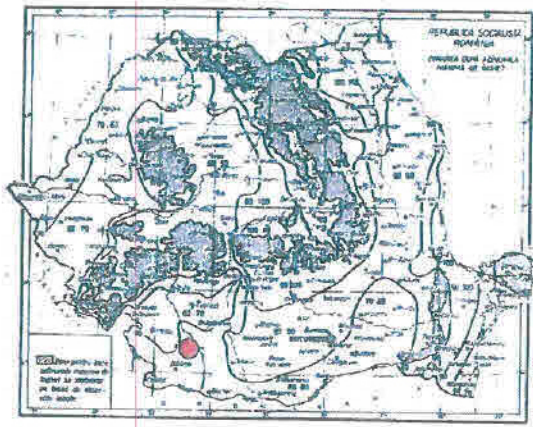
1.4 Din punct de vedere al seismicității, suprafața cercetată se află în zona de seismicitate caracterizată prin valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,2 \text{ g}$ și perioada de control (colț) $T_c = 1,0 \text{ s}$, cu IMR=225ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (P100-1/2013)



Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_C a spectrului de răspuns (P100-1/2013)



Zonarea teritoriului după adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054-77)

1.5 Adâncimea de îngheț a terenului natural din zona este conform STAS 6054 de 70-80 cm;

2. Date geologice generale

Din punct de vedere geologic zona studiată se găsește în cadrul unității geologice Campia Română, respectiv Campia Olteniei în apropierea râului Jiu.

Amplasamentul studiat se găsește pe malul stâng al râului Jiu.

Amplasamentul studiat are o altitudine de 80-85m

Sub aspect geologic, în zona se dezvoltă formațiuni neogene (marne și argile marnoase) și Cuaternare, Pleistocen Superior (qh2) din Umplutura de natură nisipoasă cafeniu închis până la 0.4m, Nisip prafos galbui, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed de la 0.4m la 2.1m, Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede de la 2.1m mai jos.

Pentru amplasamentul cercetat interesează în special depozitele de suprafață Cuaternare.

Formațiunile neogene nu au fost interceptate cu lucrările de cercetare efectuate (forajele geotehnice).

3. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul este relativ plan

Nivelul freatic a fost interceptat în zona la o adâncime de 1.5m, cu riscul ridicării la precipitații.

La precipitații pot apărea scurgeri de suprafață baltiri ce pot duce la ridicarea freaticului, sau formarea unui nivel freatic captiv pe stratele mai joase impermeabile.

4. Date geotehnice

Din punct de vedere geotehnic formațiunile interceptate de forajele de prospectare sunt alcătuite din:

Umplutura de natură nisipoasă cafeniu închis până la 0.4m, Nisip prafos galbui, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed de la 0.4m la 2.1m, Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede de la 2.1m mai jos.

5. Istoricul amplasamentului și situația actuală

De-a lungul timpului amplasamentul este utilizat pentru construcții și amenajări.

6. Condiții referitoare la vecinătăți

Din punct de vedere al vecinătăților la usura distanță de amplasamentul studiat se găsesc construcții civile fondate direct, care se comportă foarte bine.

2. Date geologice generale

Din punct de vedere geologic zona studiată se găsește în cadrul unității geologice Campia Română, respectiv Campia Olteniei în apropierea râului Jiu.

Amplasamentul studiat se găsește pe malul stâng al râului Jiu.

Amplasamentul studiat are o altitudine de 80-85m

Sub aspect geologic, în zona se dezvoltă formațiuni neogene (mărmuri și argile mămoase) și Cuaternare, Pleistocen Superior (qh2) din Umplutura de natură nisipoasă cafeniu închis până la 0.4m, Nisip prafos galben, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed de la 0.4m la 2.1m, Nisip mijlociu galben, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede de la 2.1m mai jos.

Pentru amplasamentul cercetat interesează în special depozitele de suprafață Cuaternare.

Formațiunile neogene nu au fost interceptate cu lucrările de cercetare efectuate (forajele geotehnice).

3. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul este relativ plan

Nivelul freatic a fost interceptat în zona la o adâncime de 1.5m, cu riscul ridicării la precipitații.

La precipitații pot apărea scurgeri de suprafață baltiri ce pot duce la ridicarea freaticului, sau formarea unui nivel freatic captiv pe stratele mai joase impermeabile.

4. Date geotehnice

Din punct de vedere geotehnic formațiunile interceptate de forajele de prospectare sunt alcătuite din:

Umplutura de natură nisipoasă cafeniu închis până la 0.4m, Nisip prafos galben, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed de la 0.4m la 2.1m, Nisip mijlociu galben, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede de la 2.1m mai jos.

5. Istoricul amplasamentului și situația actuală

De-a lungul timpului amplasamentul este utilizat pentru construcții și amenajări.

6. Condiții referitoare la vecinătăți

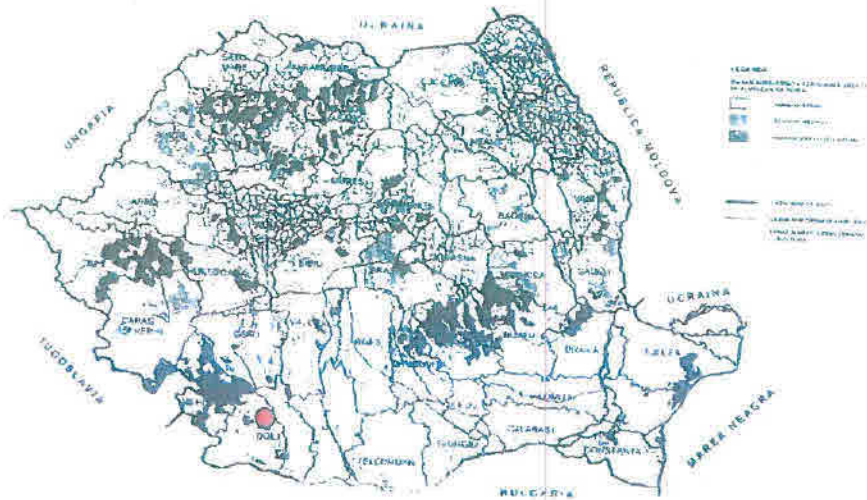
Din punct de vedere al vecinătăților la o ușoară distanță de amplasamentul studiat se găsesc construcții civile fondate direct, care se comportă foarte bine.

7. Încadrarea obiectivului în zona de risc

Conform "Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural", zona studiată se încadrează în categoria terenurilor cu $ag=0,2g$

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL SECȚIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL ALUNECĂRI DE TEREN

Anexa Nr. 6 a



C. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

1. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigarea terenului de fundare s-a realizat prin:

- executarea a 1 foraje geotehnice, cu diametrul de 120mm și adâncimea de 6m, poziționate conform planului de situație anexat studiului PL 00.
- executarea de încercări penetrometrice la diferite adâncimi în zona bulbului presiunilor fundațiilor, cu penetrometrul dinamic ușor (P.D.U).
- colectarea de probe tulburate și netulburate și analiza acestora în laborator.

Conform cartării de suprafață a zonei și în baza forajelor realizate, rezulta că terenul cercetat prezintă o stratificație ușor neuniformă în zona de suprafață.

2. Echipamente de investigație

Investigarea terenului de fundare s-a realizat prin: foreze mecanice tip MTL de 6.5Cp și a instalației semi-mecanice Geotool.

2.1 Penetrarea Dinamica

Pentru penetrarea dinamică cu con în foraj a fost utilizat penetrometrul dinamic mediu (P.D.M).

Echipamentul este constituit din :

- tije cu lungimea de 1.2m și greutatea de 1,6 kg (1,5 daN)
- greutatea (berbecul) de 20 kg (19,6 daN)
- nicovala de 2,5 kg (2,45 daN)
- conul de 0,8 kg (0,7845daN).

Elementele conului sunt :

- d = 3,5 cm (diametrul);
- α = 90° (unghiul la varf)

Relatia de calcul a rezistentei de penetrare dinamică pe con este :

$$R_d = \frac{1}{A} \times \frac{G_1^2 \times h \times N}{10 \times (G_1 + G_2)} \text{ [daN} \cdot \text{cm}^2 \text{]}$$

Unde :

A = secțiunea transversală a conului []

G1 = greutatea berbecului [daN]

G2 = greutatea tijelor , nicovala și con la adâncimea respectivă [daN]

h = înălțimea de cadere a greutății [cm]

N = număr de lovituri necesare pentru a pătrunde conul 10 cm

Presiunea admisibilă la deformări plastice se poate determina cu relația :

$$P_a = R_d / 20$$

Penetrarea dinamică standard (S. P. T.) constă în determinarea numărului de lovituri N aplicate de la 760mm înălțime, cu un berbec de 63.5kg pentru ca tubul carotier sau conul să pătrundă 300mm. SR EN ISO 22476-3

Rezultatele încercărilor sunt centralizate în fișele forajelor.

Numărul de lovituri pentru penetrarea standard au fost obținute prin realizarea local de penetrări standard în foraje cât și prin calcul analitic în urma încercărilor de penetrare dinamică.

Rezultatele încercărilor sunt centralizate în fișele forajelor.

3. Date calendaristice între care s-au realizat lucrările de teren și de laborator

Lucrările de teren s-au realizat în perioada 07-Aug-2025

Analizele de laborator au fost efectuate în perioada 07 Aug -14 Aug 2025

3.1. Determinarea caracteristicilor Fizico Mecanice

In urma analizelor fizico-mecanice se determina caracteristicile fizico-mecanice instantanee ale pamanturilor, caracteristici necesare dimensionarii geometriei taluzelor de sapaturi, determinarea portantei, determinarea rezistentei la taiere (t), cat si determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului.

Cu scopul determinarii conditiilor geomecanice de portanta fata de utilaje, constructii sau amenajari, este necesara cunoasterea proprietatilor pamanturilor.

Exprimarea numerica a masurii in care un pamant poseda o anumita proprietate fizica, este redada prin intermediul unor indici geotehnici care arata caracteristicile fizice ale pamantului sau rocii.

Exprimarea numerica a comportarii pamanturilor sub actiunea incarcarilor exterioare se caracterizeaza prin indici de rezistenta si deformabilitate care arata caracteristicile mecanice ale pamantului.

Caracteristicile fizice necesare in determinarea rezistentei la forfecare si portantei pamanturilor care se determina in laborator prin analize sunt :

	Granulozitatea	[%] Conf STAS 1913/5-85;
γ_a	Greutatea volumetrica aparenta	[KN/m ³] conf STAS 1913/3-76;
γ_s	Greutatea volumetrica specifica	[KN/m ³] Conf STAS 1913/2-76;
W	Umiditatea materialului	[%] Conf STAS 1913/1-82;

☛ Umiditatile caracteristice (limitele Atterberg):

W_c	Umiditatea de curgere	[%] Conf STAS 1913/4- 86;
W_p	Umiditatea de framantare	[%] Conf STAS 1913/4- 86;
I_p	Indicele de plasticitate	$I_p=W_c-W_p$
I_c	Indicele de consistenta (stare)	$I_c = \frac{W_c - W}{I_p}$ [%];
n	Porozitatea	$n = \frac{V_p}{V} \times 100$ [%];
e	Indicele porilor	$e = \frac{V_p}{V}$
S_r	Gradul de umiditate	$S_r = \frac{V_w}{V_p} = \frac{\gamma_s \times W}{100 \times E \times \gamma_w}$
I_d	Gradul de indesare	$I_d = \frac{E_{max} - E}{E_{max} - E_{min}}$

α	Unghiul de taluz	[grade]
K	Coefficient de permeabilitate	[cm/s]
Ca	Capacitatea de adsorbție	[%]
U _l	Umflare libera	[%]

Caracteristicile mecanice sunt:

➤ *Rezistența la forfecare*

φ	Unghiul de frecare internă	[grade]	Conf STAS 8942/2-82;
C	Coeziunea	[daN/cm ²]	Conf STAS 8942/2-82;

➤ *Compresibilitatea în edometru*

M_{v3}	Modulul de compresibilitate	[daN/cm ²]	Conf STAS 8942/2-89;
α_{v3}	Coefficient de compresibilitate	[cm ² /daN];	
e_p	Tasare specifică	[cm/m]	

STAS-urile care reglementează procedurile pentru determinarea caracteristicilor fizice și mecanice mai sus menționate sunt:

- STAS 1913/1-82 Teren de fundare. Determinarea umidității
- STAS 1913/2-76 Teren de fundare. Determinarea densității scheletului pământului
- STAS 1913/3-76 Teren de fundare. Determinarea densității pământurilor
- STAS 1913/4-86 Teren de fundare. Determinarea limitelor de plasticitate
- STAS 1913/5-85 Teren de fundare. Determinarea granulozității
- STAS 8942/1-89 Teren de fundare. Determinarea compresibilității pământurilor prin încercarea în edometru
- STAS 8942/2-82 Determinarea rezistenței pământurilor la forfecare, prin încercarea de forfecare directă
- NP 125/2010-Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire
- NP 122/2010 – Normativ privind determinarea caracteristicilor Geotehnice și de calcul ale parametrilor geotehnici

*SR EN ISO 22476-1:2006. Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 1: Încercare de penetrare statică

*SR EN ISO 22476-2:2006. Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2: Încercare de penetrare dinamică

*SR EN ISO 22476-3:2006. Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 3: Încercare de penetrare standard

*SR EN ISO 14688-1-2018 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificare și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificarea și descriere

*SR EN ISO 14688-2-2018 - Cercetări și încercări geotehnice.

Caracteristicile fizico-mecanice determinate sunt centralizate în fișele geotehnice ale forajelor. Pentru a putea fi folosite în calcul, caracteristicile fizico-mecanice instantanee sunt prelucrate.

Atât determinarea caracteristicilor fizico-mecanice, cât și prelucrarea statistică a caracteristicilor sunt reglementate în Normative și STAS-uri. De mare importanță pentru corectitudinea calculelor geologo-tehnice efectuate (calcul de dimensionare, stabilitate, portanță) este corectitudinea caracteristicilor fizico-mecanice de calcul determinate.

Este important de precizat că aceste caracteristici fizico-mecanice instantanee determinate pe probe tulburate sau netulburate sunt valabile pentru o anumită umiditate (W) și porozitate (n) a materialului.

Caracteristicile fizico-mecanice sintetice centralizate în fișa geotehnică a forajului sunt obținute în urma analizelor de laborator sau calculelor analitice în corelație cu încercările din teren realizate în foraje. Pentru a putea fi folosite în calcul, caracteristicile fizico-mecanice instantanee sunt prelucrate.

4. Metode folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor

Recoltarea probelor netulburate s-a realizat prin apăsare și rotire în stuturi.

Recoltarea probelor tulburate s-a realizat în borcane din plastic și în pungi.

Transportul s-a realizat în cutii, depozitarea s-a realizat după inventariere și recepție în rafturi din cadrul laboratorului.

5. Stratificatia pusa in evidenta

Pe baza cartarilor din teren si determinarilor de laborator, stratificatia si caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor intalnite consemnate in fisele geotehnice ale forajelor sunt:

*Umplutura de natura nisipoasa cafeniu inchis in primii 0.4m

*Nisip prafos galbui, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed de la 0.4m pana la 2.1m, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:

- umiditate	w = 18	[%]
- greutatea volumetrica aparenta	$\gamma = 18.7$	[kN/mc]
- compresibilitate medie	M ₂₋₃ = 90	[daN/cm ²]
- unghiul de frecare interna	$\phi = 22.7$	[°]
- coeziunea	c = 6	[KPa]

*Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede de la 2.1m pana la 6m, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:

- umiditate	w = 15.6	[%]
- greutatea volumetrica aparenta	$\gamma = 19.1$	[kN/mc]
- compresibilitate medie	M ₂₋₃ = 101	[daN/cm ²]
- unghiul de frecare interna	$\phi = 31.0$	[°]
- coeziunea	c = 3	[KPa]

Date hidrologice

Investigatiile realizate au interceptat orizontul acvifer la adancimea de 1.5m de la nivelul terenului cu riscul ridicarii in perioade cu precipitatii.

6 .Denumirea laboratorului care a efectuat analizele

Analizele au fost efectuate în cadrul laboratorului autorizat grad II cu autoriz Nr. 4392/2025. al S.C. GEOCONSTRUCT S.R.L. Craiova.

D. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

1. Incadrarea in categoria geotehnica

Pentru stabilirea exigentelor proiectarii geotehnice exista trei categorii geotehnice: 1, 2 si 3. Incadrarea preliminara a unei lucrari in una din categoriile geotehnice se face in mod normal inaintea investigarii terenului de fundare.

Categoria geotehnica este asociata riscului geotehnic, acesta fiind redus in cadrul categoriei geotehnice 1, moderat in cadrul categoriei geotehnice 2 si mare in cazul categoriei geotehnice 3.

Categoria geotehnica si implicit riscul geotehnic depind de doua categorii de factori:

- Conditiiile de teren si apa subterana;
- Constructia (importanta ei) si vecinatatile acesteia.

Pentru incadrarea unei constructii intr-o anumita categorie geotehnica se atribuie fiecarui factor un numar de puncte; in functie de punctajul total incadrarea se face astfel:

Nr. crt	Tip	Limite Punctaj	Categoria geotehnica
1	Risc geotehnic redus	6-9	1
2	Risc geotehnic moderat	10-14	2
3	Risc geotehnic major	15 - 21	3

Stabilirea categoriei geotehnice

Pentru stabilirea categoriei geotehnice si a riscului geotehnic pentru lucrarea in studiu se foloseste procedeul tabelar de stabilire a corelarii între cei patru factori:

Factori avuti in vedere	Conditii	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Epuizmente normale	2
Importanta constructiei	Redusa	1
Vecinatati	Fara riscuri	1
Acceleratia terenului	ag=0,2g	3
Riscul geotehnic	Redus	9

Avand in vedere totalul punctajului realizat cat si zona seismica, lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu un risc geotehnic Redus.

2. Conditii de Fundare

Avand in vedere natura si starea fizica a terenului de fundare, au fost efectuate calcule ale terenului intalnit in forajele realizate, pentru diferite adancimi(m) de fundare (0,8,1; 1,5; 2; 2,5; 3; 4; 5) si pentru diferite latimi(m) ale fundatiilor (B =0,6; 2; 1).

Calculul terenului de fundare s-a efectuat conform STAS 3300/1-85 si 3300/2-85.

Calculul terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare, pe baza presiunilor conventionale, trebuie sa se respecte conditiile :

- o la incarcari centrice:
 - $P_{ef} < P_{conv}$ si
 - $P'_{ef} < 1.2 P_{conv}$
- o la incarcari cu :
 - excentricitati dupa o singura directie :
 - $P_{ef\ max} < 1.2 P_{conv}$ in gruparea fundamentala;
 - $P'_{ef\ max} < 1.4 P_{conv}$ in gruparea speciala;
 - excentricitati dupa ambele directii:
 - $P_{ef\ max} < 1.4 P_{conv}$ in gruparea fundamentala;
 - $P'_{ef\ max} < 1.6 P_{conv}$ in gruparea speciala .

in care :

- P_{ef} , P'_{ef} - presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcari de calcul din gruparea fundamentala, respectiv din gruparea
- P_{conv} - presiunea conventionala de calcul ;
- $P_{ef\ max}$; $P'_{ef\ max}$ - presiunea efectiva maxima pe talpa fundatiei provenita din incarcari de calcul din gruparea fundamentala, respectiv din gruparea

Pentru pamanturi foarte compresibile stabilirea preliminara a dimensiunilor fundatiei se poate face pe baza valorilor P_{conv} minime pentru clasa respectiva de pamant, dar este obligatorie verificarea ulterioara la starile limita de deformatie (P_{pl}) si de capacitate portanta (P_{cr}).

In categoria pamanturilor foarte compresibile sunt cuprinse: nisipurile afanate si pamanturile coezive (argiloase) cu $I_c < 0.5$ sau cu $E > 0.90$.

Presiunile conventionale se determina luand in considerare valorile de baza P_{conv} din tabele.

Valorile de baza din tabele corespund cu presiunile conventionale, cu latimea talpii $B = 1m$ si adancimea de fundare $D_f = 2.0m$.

Presiunile conventionale de calcul sunt centralizate in tabelul 1, pentru adancimi de fundare ($D_f = 0.8,1; 1.5; 2; 2.5; 3; 4; 5$) si latimi ale fundatiilor ($B = 0,6; 2; 1$), pentru care au fost calculate si presiunile de deformatie plastica P_{pl} (cu care se compara sau se inlocuiesc la constructiile de importanta ridicata sau pentru terenurile proaste de fundare).

**Tabel cu presiunile conventionale de calcul (P_{conv})
pentru diferite adincimi de fundare si latimi ale fundatiilor (kPa)**

Foraj FG1 Tabel 1

Nr. foraj	Ad. fund(m)	Presiuni conventionale de calcul pentru diferite latimi B(m)			Natura teren
		1	2	0.6	
FG1	0.8	165	175	156	Nisip prafos galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed
	1	175	185	166	Nisip prafos galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed
	1.5	182	192	176	Nisip prafos galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed
	2	197	203	189	Nisip prafos galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed
	2.5	206	216	202	Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed
	3	213	223	209	Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed
	4	224	229	222	Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed
	5	235	240	233	Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, f. umed

Intocmi
Ing. Ene

Verificat
Ing. Popescu Petre



3. CONCLUZII, natura teren fundare, presiune admisibila, nivel freatic

In urma cercetarilor de teren, a analizelor de laborator si birou efectuate, se desprind concluziile:

Din punct de vedere morfologic amplasamentul este relativ plan

*Umplutura de natura nisipoasa cafeniu inchis in primii 0.4m

*Nisip prafos galbui, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed de la 0.4m pana la 2.1m, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:

- umiditate	$w = 18$	[%]
- greutatea volumetrica aparenta	$\gamma = 18.7$	[kN/mc]
- compresibilitate medie	$M_{2-3} = 90$	[daN/cm ²]
- unghiul de frecare interna	$\phi = 22.7$	[°]
- coeziunea	$c = 6$	[KPa]

*Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede de la 2.1m pana la 6m, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:

- umiditate	$w = 15.6$	[%]
- greutatea volumetrica aparenta	$\gamma = 19.1$	[kN/mc]
- compresibilitate medie	$M_{2-3} = 101$	[daN/cm ²]
- unghiul de frecare interna	$\phi = 31.0$	[°]
- coeziunea	$c = 3$	[KPa]

Date hidrologice

Investigatiile realizate au interceptat orizontul acvifer la adancimea de 1.5m de la nivelul terenului cu riscul ridicarii in perioade cu precipitatii.

Presiunile conventionale variaza intre $P_{conv} = 156$ kPa, pentru adancimea de fundare $D_f = 0.8$ m si latimea fundatiei $B = 0.6$ m si $P_{conv} = 235$ kPa pentru $D_f = 5$ m si $B = 1$ m;

Conform "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii", indicativ NP 074-2022, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica I, cu un risc geotehnic Redus, si s-au avut in vedere:

- importanta constructiei (Redusa);
- natura terenului (Terenuri bune de fundare);
- nivelul freatic (Epuizmente normale);
- risc din punct de vedere al vecinatatilor : Fara riscuri

Pământurile din zona studiată sunt nisipuri prafose la nisipuri mijlocii (P3) conform STAS 1243, fiind caracterizate ca un material mediu (3a;3b) din punct de vedere al calitatii ca material de terasamente și al comportării la îngheț-dezghet;

Zona studiată se găsește în cadrul tipului climatic I, cu un indice de umiditate $I_m = -20 \dots 0$

Din punct de vedere al regimului hidrologic local amplasamentul studiat are un regim hidrologic favorabil, întrucât scurgerea apelor se realizează eficient, fără acumulări semnificative de apă la suprafață.

-Din punct de vedere al seismicității, suprafața cercetată se află în zona de seismicitate caracterizată prin valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,2 \text{ g}$ și perioada de control (colt) $T_c = 1,0 \text{ s}$, cu $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani

-Din punct de vedere climatic al acțiunilor date de zăpadă, amplasamentul are o încărcare pe sol de $2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de recurență de 50 de ani.

-Din punct de vedere eolian (acțiunea vântului), amplasamentul studiat are o presiune dinamică de bază de $0,5 \text{ kN/m}^2$.

-Adâncimea de îngheț a terenului natural din zona este conform STAS 6054 de 70-80 cm;

-Coeficientul lui Poisson este pentru terenurile din zona $\mu_p = 0,3$

RECOMANDARI

- se recomandă realizarea de fundații izolate cu grinzi de echilibrare sau fundații continue armate;
- adâncimea minimă de fundare se recomandă a fi de minim 0,9m de la nivelul terenului amenajat;
- se recomandă acordarea de atenții sporite realizării hidroizolațiilor sub pardoseli, pe pereții de contur cât și realizării unui strat de protecție și termoizolare a hidroizolațiilor de sub pardoseli;
- se recomandă o atenție sporită realizării hidroizolațiilor;
- se recomandă realizarea sub pardoseli de umpluturi din materiale granulare (nisip, balast nisipos) pentru ruperea capilarității și realizarea unei izolații termice;
- în situația întâlnirii de umpluturi neconsolidate sau teren slab la cota de fundare se recomandă înlăturarea acestora, incorporarea prin compactare de refuz de ciur și realizarea de umpluturi bine compactate în straturi, din balast sau betoane inferioare;
- toate umpluturile realizate în apropierea construcțiilor se vor realiza din materiale impermeabile (argile), sau semipermeabile (nisipuri argiloase);
- umpluturile vor fi realizate, în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare, cu compactarea fiecărui strat la un grad minim de compactare de 98%;
- în umpluturi este interzis a se incorpora materiale vegetale sau organice;
- se va prevedea un sistem de gospodărire a apelor astfel încât acestea să nu baltească lângă soclu;
- în jurul elevațiilor vor fi construite trotuare etanșe elevațiilor, având o pantă de cca 3 - 5% spre exterior și umpluturi impermeabile sub trotuare;

• la proiectare vor fi avute in vedere existenta traseelor subterane (conducte, canale, cabluri, etc.);

Conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074-2022, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica I, cu un risc geotehnic Redus

Dupa modul de comportare la sapare, pamanturile din zona studiata se incadreaza in categoria I, teren mijlociu

Conform STAS 1709-2/90 pamanturile de tip nisipuri prafose la nisipuri mijlocii (P3) intalnite in zona sunt foarte sensibile la inghet

Controlul gradului de compactare al umpluturilor se va realiza conform STAS 1913/13-83;

Taluzele sapaturilor vor fi verticale pana la adancimea de 1.25m si vor avea inclinarea minima de 1/0.67 pentru adancimi de 1.25-3m, sau vor fi sprijinite, conform normativ C 169-88 privind executarea lucrarilor de terasamente.

Documentatia a fost intocmita in conformitate cu normativul NP 074 - 2022 privind Documentatiile Geotehnice Pentru Constructii si conform NP 112 - 2014 pentru proiectarea structurilor de fundare directa.

Acest STUDIU GEOTEHNIC nu poate fi aplicat, imprumutat, extins sau intrebuintat ca material documentar pentru alte amplasamente si/sau alte constructii pe acelasi amplasament fara acordul dat in scris de catre intocmitor.

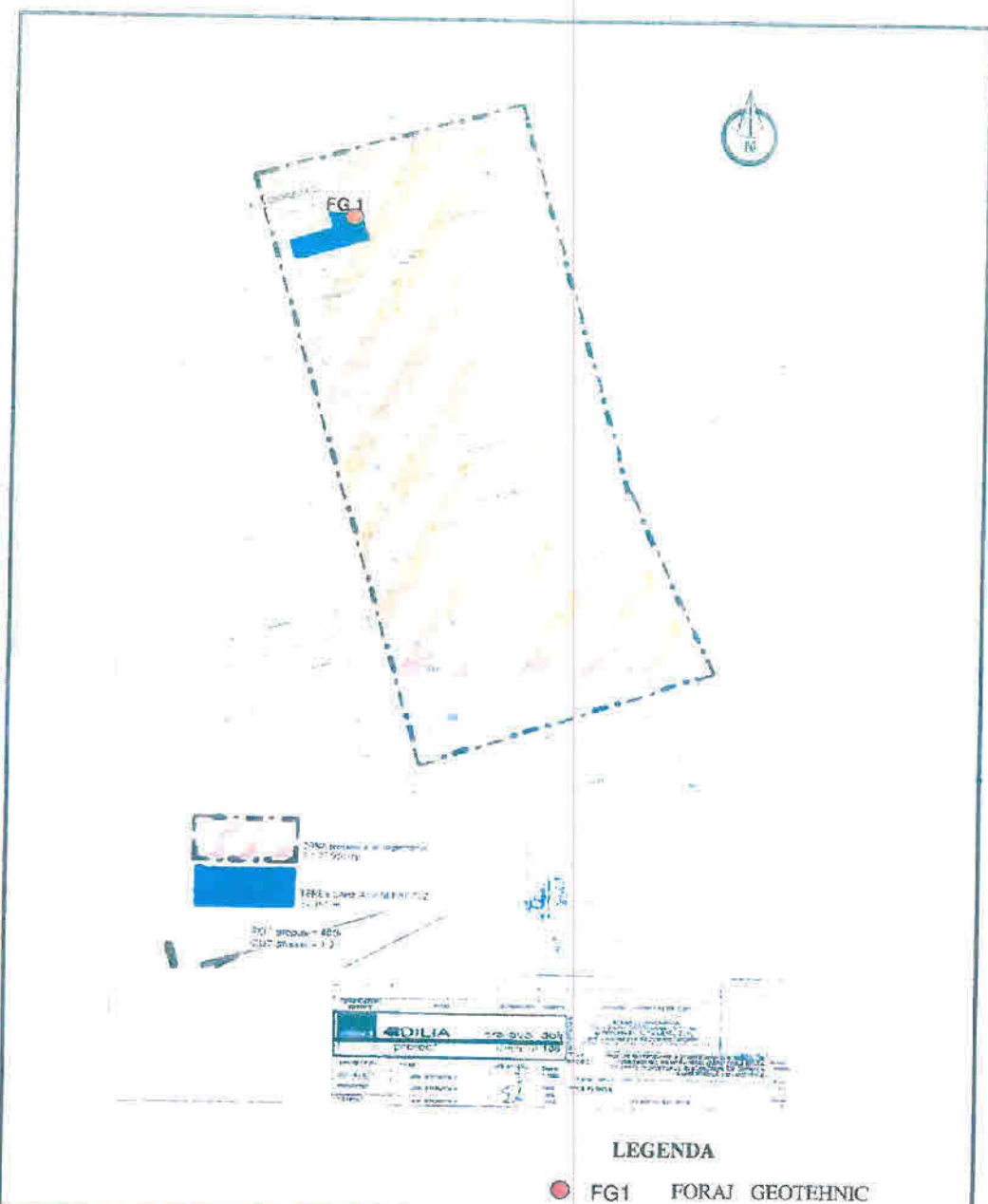
Verific

Intocmit


Ing. Popescu Petre

Ing. Bne





LEGENDA
 ● FG1 FORAJ GEOTEHNIC

	BENEFICIAR : CATANA LILIANA MARIA, PADURARU GEORGIANA CRISTINA SI PADURARU ALEXANDRU ALIN PRIN IMPUTERNICIT PADURARU VIOREL		Proiect nr. 447/2025
	STUDIU GEOTEHNIC PENTRU ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII P+2E		Plansa
	S.R.L. MUN. CRAIOVA, ALEEA 4 IZVORUL RICEI NR. 6. JUD. DOLJ		nr. 1
INTOCMIT	Ing. Ene Andrei	RA:	Faza
VERIFICAT	Ing. Popescu Petre		SG

FISA GEOTEHNICA A FORAJULUI FG. 1

COTA ABSOLUTA	ADANCIMEA	GROSIMEA	PROFIL LITOLOGIC	NH- APA SUBTERANA	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA		GRANULOZITATE							CARACTERISTICI FIZICE								CARACTERISTICI MECANICE														
						NUMAR PROBA	ADANCIMEA	ARGILA <0.002	PRAF	NISIP FIN	NISIP MIJLOCIU	NISIP MARE	PIETRIS	UMIDITATE	PLASTICITATE					GREUTATE VOLUMETRICĂ	POROZITATE	INDICE DE POROZITATE	GRAD DE UMIDITATE	PERMEABILITATEA	EDOMETRU			POROZITATE									
															W	W _c	W _f	I _p	I _c						γ _s	n	e	Sr	K	M ₂₋₃	ep ₂	im ₃	UI	φ	C	SPT	PDM
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32						
	0.4				Umplutura de natura nisipoasa cafeniu inchis																																
	2.1	2			Nisip prafos galbui, cu indes. medie, cu compresib. medie, f.umed <u>N.A. = 1.5m</u>	1	1.3	8	23	35	30	4		18.0						18.7	41.6	0.71	0.66		90					23	6	19	43				
						2	2.8	5	6	32	48	9		15.6						19.1	41.0	0.70	0.59		101					31	3	21	48				
	6	6			Nisip mijlociu galbui, cu indesare medie, cu compresib. medie, foarte umede.																																



INT
Ing.

VERIFI
Ing. Popescu Petre
LABORATOR DE

40

FILA FINALA

Prezenta documentatie contine:

20 file scrise

3 anexe grafice

Documentatia s-a executat in 3 exemplare cu urmatoarea destinatie :

2 exemplare la beneficiar

1 exemplar la proiectant



S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. Str. Unirii, nr. 196, Mun. Craiova, jud. Dolj	ELABORARE PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII P+2 Adresa: Aleea 4 . Izvoru Rece nr. 6 Mun. Craiova, Jud. Dolj
Proiect: nr. 8/2024 Faza: P.U.Z.	

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE.....	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE.....	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	3
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI.....	3
2.2.	POTENTIAL DE DEZVOLTARE.....	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	3
2.5.	CIRCULAȚIA.....	4
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR.....	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU.....	5
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	5
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	5
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	5
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL.....	5
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	6
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	6
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	7
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	8
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI.....	9
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	9
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	10

• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

II PIESE DESENATE

- Incadrare in teritoriu
- Incadrare pe suport aerofotografic
- Situatia existenta
- Reglementari urbanistice
- Reglementari - echipare edilitara
- Proprietatea asupra terenurilor situatia existenta si propusa

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII P+2**

- Data elaborării: IULIE. 2024
- Adresa: Aleea 4 , Izvoru Rece nr. 6 Mun. Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar:
C
F
S
F
• I
• I
- Proiect: nr. 8/2024
- Faza: P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. pentru **MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA**, constă în reglementarea terenurilor care în prezent au destinația de zonă construcție locuințe individuale pentru care se va schimba destinația zonei în zona de locuințe locuințe individuale și servicii compatibile cu locuirea.

În cadrul planului urbanistic zonal se propun următoarele obiective principale:

- stabilirea condițiilor de construire în zonă
- parcelarea și reglementare acesteia în vederea construirii de locuințe pe terenurile propuse precum și diferența necesară pentru realizare circulații auto și pietonale;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- asigurarea echipării edilitare a zonei;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicare topo a zonei însoțită de OCPI Dolj procea verbal recepție nr 213 din 09.04.2025;
- Documentație cadastrală pentru terenul care a generat PUZ.

Alte surse de informații utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:

- Incadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Regiile autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Documentatia de fata a fost generata de o suprafata de teren compusa din trei parcele invecinate apartinand titularului .

Suprafata de teren detinuta de beneficiar totalizeaza 382 mp. Prin avizul de oportunitate se stabileste zona ce se va studia si reglementa in suprafata totala de 26219.26 mp

CAILE DE COMUNICATIE

Pe terenul propus spre reglementare prin avizul de oportunitate se afla un drum de acces in stare neamenajata.

SITUATIE ACTUALA Caile de comunicatie ocupa o suprafata de 6,222.29 mp strazi si trotuare

din care

strazi 3830,31 mp

trotuare 2391.98 mp

SITUATIE PROPUA Caile de comunicatie vor ocupa 6,222.29 mp .

Din suprafata de teren detinuta de titularul PUZ de 26219.23 mp va ramane o suprafata destinata construirii de 19996,97 mp restul fiind destinati cailor de comunicatii – strazi si trotuare

Caile de comunicatie propuse prin PUZ vor avea o deschidere de 3,50 pe firul de circulatie si trotuare pe ambele laturi cu o latime variabila dar nu mai putin de 1.00 m .

In zona studiata exista constructii cu destinatia de locuinta, iar prin prezenta documentatie se propune adaugarii la functiunea actuala si pe cea de servicii in vederea realizarii de dotari de genul comert si servicii compatibile cu locuirea.

Suprafata zonei studiate / reglementate in Planul Urbanistic Zonal este de 26219 m² (2.62 ha) intravilan si este delimitata zona astfel:

- la nord – aleca 4 Izvorul Rece si terenuri proprietate privata
- la est – Calea Severinului
- la sud – Str. Izvorul Rece si terenuri proprietate privata
- la vest – Str. Izvorul Rece si terenuri proprietate privata

2.2. **POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

In ceea ce priveste dezvoltarea specificam faptul ca in zona studiata se doreste realizarea unor locuinte individuale si dotari servicii cu regim de inaltime maxim P+2.

2.3. **ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se situează în municipiul Craiova, în partea de Nord-Vest a localității.

Zona este delimitata la Est de Calea Severinului la extremitatea Nordica a acestei importante cai de circulatie.

2.4. **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

• **Relief**

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, la limita de Nord a municipiului Craiova.

Terenul studiat este în cea mai mare parte plan.

• **Clima**

Teritoriul municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11°C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• **Condiții geotehnice**

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.
Nivelul și conținutul chimic al apei din pânza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale.
Terenul de fundare este din pământ macroporic.
Conform normativului P100-1/2013, Municipiul Craiova are următorii coeficienți:
Ag = 0,20
Tc = 1,0 secunde coeficientul perioadelor de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

• **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul municipiului Craiova, amplasată în partea de Est, la frontul estic al Centurii de Nord Craiova.

• **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe str. Calea Severinului strada categoria I-a și str. Izvoru Rece și Aleea 4 Izvoru Rece- strada de categoria a III-a de legatură.

Accesul la proprietati se face partial din drum de exploatare comunal care are în prezent strat de pamant. Acest drum este total nesatisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

• **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- zone lipsite de dotari servicii;
- trotuare cu porțiuni cu latime necorespunzatoare ;
- lipsa plantatiilor de protectie.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

• **Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona terenuri parcelate construite sau libere de constructii ;
- zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente;

Zona de terenuri intravilane, conform cadastru vizat de OCPI Dolj, este prevazuta in plansa 'Situația existentă' ca zona propusa a fi amendata ca si functiune, este in prezent partial ocupata de constructii si este formată din parcele relativ mici sau medii.

Zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente este reprezentata de partea carosabila si pietonala a strazii Izvoru Rece , aleea 4 Izvoru Rece si Calea Severinului.

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

Fondul construit din zona studiată este reprezentat de constructii realizate in zona de calitate cuprinsa in intervalul de la mediocru la bun.

- **Aspecte calitative** – Zona nu prezinta o stare de consistenta urbana unitara, avand aliniamente, volumetrii, materiale de constructie folosite diferite.

• **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă individual pe fiecare parcela dupa ce s-a asigurat procentul alocat realizarii de constructii si locuri de parcare

• **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.





2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

• **ALIMENTAREA CU APĂ**

Consumatorii de apă din zonă au rezolvata alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zona în vestul zonei studiate, pe Calea Severinului.

• **CANALIZAREA**

Zona studiată dispune de conducta de canalizare menajeră.

Canalizarea apelor menajere uzate pentru construcțiile învecinate zonei studiate, s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zona.

• **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente.

• **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

• **ALIMENTARE CU CALDURA**

În zona pentru construcțiile existente, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos.

• **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale OL 6" de medie presiune ce traversează terenul și are o zonă de siguranță de 3,00 m față de construcții cu subsol și de 2,00 m față de construcții fără subsol.

• **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurată în prezent de societate de salubritate privată.

• **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei este inegal calitativ, având încă zone neconstruite;
- incompatibilitatea și incomodarea în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală;
- circulația pietonală neorganizată pe anumite segmente din cauza unor lotizări ce nu au avut în vedere asigurarea unor gabarite ale drumurilor și trotuarelor în conformitate cu standardele în vigoare;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu există factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie preservat nu există în zona.

Singura problemă de mediu ce ar putea fi luată în considerare ar fi nivelul de zgomot și noxe reprezentat de existența Căii Severinului cale intens circulată de mijloace de transport de toate tonajele.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții de servicii cu păstrarea în continuare a permisivității de construire de locuințe:

- reorganizarea funcțională a zonei;
- echiparea tehnico-edilitară;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu este cazul

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În Planul Urbanistic General Craiova zona unde se propune reorganizarea funcțională este încadrată în intravilanul Craiovei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

-Nu este cazul

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutie

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual.

Accesul la zonă se face din rețeaua de strazi care debuseaza in Municipiul Craiova, respectiv Calea Severinului , str. Izvoru Rece si Aleea 4 Izvoru Rece .

• Profiluri transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul traseelor nou create prin reparcelări se va utiliza profilul 3 cu străzi de categoria III-a, avand trotuare de 1,00 ml.

Toate noile circulații ce se vor crea, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zonă vor fi următoarele:

a) străzi de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru strazile Izvoru Rece si Aleea 4 Izvoru Rece ;

• Transport în comun

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun.

• Parcaje și garaje

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

• Intersecții

În cadrul zonei studiate, intersecțiile importante sunt:

a) intersecții între străzi de categoria a III-a, aceste intersecții vor fi amenajate cu racordare circulara având raza de 9 m la intersecția dintre strada propusa pe terenul parcelat, atat pentru intrare cat si pentru iesire la virajul de dreapta.

Toate intersecțiile vor fi amenajate si marcate corespunzator.

• Semaforizări

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

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

• Organizarea circulației pietonale

Străzile existente și preluate în vederea modernizării precum și cele nou create sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este parțial construită.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normatiul C 239 - 94 la cerințe persoanelor handicapate.

• Sistemalizare verticală

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

- zona mixta servicii si locuinte cu regim inaltime P+2
- zona de comunicare rutiera si amenajari aferente;

• Zona mixta servicii si locuinte cu regim de inaltime P+2

Zona mixta cuprinde zona servicii si locuinte individuale maxim P+2 etaje si totalizeaza o suprafata reglementata de 1,99 ha. **In aceasta zona sunt permise si functiuni complementare cum ar fi servicii de mica importanta (spatii comerciale sau alimentatie publica sub 100mp, farmacii, spatii birouri, spatii mici de depozitare, etc).**

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

- Stabileste functiunea zonei
- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

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

UTR 1- ZM : POT maxim 40%, CUT maxim = 1,20 si regim de inaltime maxim P+2.
H max. cornisa = 10,00 m

• Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente

Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

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

• BILANȚ TERITORIAL

ZONA FUNCȚIONALĂ		EXISTENT		PROPUS	
		HA	%	HA	%
1	TOTAL ZONA STUDIATA	2,62	100,00	2,62	100,00
2	ZONA MIXTA LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME P+2 / SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA	1,99	75,95	1,99	75,95
3	ZONA CAI DE COMUNICATIE	0,62	23,66	0,62	23,66
	Din care : Circulatii rutiere	0,38	14,50	0,38	14,50
	Circulatii pietonale	0,24	9,16	0,24	9,16

• **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuinte cu regim de inaltime P+2 / Zona servicii compatibile cu locuirea		
UTR 1 - ZM	40%	1,2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**
Exista retea de alimentare cu apa in zona
- **CANALIZARE**

Pentru zona studiata rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezenta în aceasta zona precum și pentru evacuarea apelor pluviale din aceasta zona este în curs de executie.



- **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Reteaua de energie electrica este pozata pe trama stradala existenta.

- **TELECOMUNICAȚII**

Reteaua de telecomunicatii este pozata pe trama stradala existenta

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**

Toate constructiile existente si propuse in zona vor avea centrale termice proprii instalate numai dupa realizarea unui proiect de specialitate.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale propuse pe trama stradala existenta si propusa in zona cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentatii tehnice specifice intocmite de persoane de specialitate autorizate.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

- depozite carburanți și stații PECO 60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. 55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. 50 m
- centre populate și locuințe individuale 65 m
- paralelism cu drumuri :
 - naționale 52 m
 - județene 50 m
 - comunale 48 m
 - depozite de gunoaie 80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m
- față de marginea drumurilor carosabile 8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91

• **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Dupa reglementarea zonei propuse, Compania de salubritate va asigura în continuare evacuarea deseurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orasului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar în parte.



3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu vor exista activități industriale care să genereze poluare fonică, a apei, a aerului ori a solului.

În faza de realizare construcției se vor respecta măsurile cerute prin studiu geo-hidrologic

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

În zona reglementată în prezentul PUZ se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) *Construcții comerciale*

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

2) *Construcții de locuințe*

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă. Se va putea de asemenea ca utilitățile să fie realizate și individual cu fosa septică, put forat până la extinderea rețelei tehnico-edilitare.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tabelul prezentat, evidențiază obiectivele de utilitate publică propuse a se realiza în zona studiată.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	-	-	-		
GOSPODARIE COMUNALA	-	-	-		
CAI DE COMUNICATIE	-	-	-		
Realizare strazi cat. a III-a	-	-	-		
INFRASTRUCTURA MAJORA	-	-	-		

Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice	-	-	-		
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii	-	-	-		
Sisteme de protectie a mediului	-	-	-		
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala	-	-	-		

• **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

o **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi si trotuare.

o **Terenuri proprietate privată a primăriei**

Nu exista terenuri proprietate privata a Municipiului Craiova in zona studiată.

o **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

• **DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI**

Reorganizarea intersecțiilor, crearea si redimensionarea străzilor pentru trafic necesită transferul unor terenuri aflate în proprietate privată în domeniul proprietății publice. Suprafata de teren afectata de modernizarea tramei stradale si de crearea unor noi drumuri, va trece din domeniu privat in domeniu public.

Organizarea reglementata in acest PUZ se adapteaza tramei stradale existente, a utilitatilor existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente in zona precum.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa 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 și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diversilor solicitanți ai autorizațiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic zonal și Regulamentul aferent va fi de 10 ani.



Intocmit,
Arh Ștefăria Emilian

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Str. Dairii, nr. 196,
M. un. Craiova, jud. Dolj

ELABORARE

**PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI
PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI
FUNCTIUNI DE SERVICII P+2**

Adresa: Aleea 4 , Izvoru Rece nr. 6 Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar: CATANA LILIANA MARIA,
PADURARU GEORGIANA CRISTINA
si PADURARU ALEXANDRU ALIN

prin imputernicit PADURARU VIOREL

Domiciliul: Comuna Intorsura str. Rusan Toma nr.5, Jud. Dolj

Proiect: nr. 8/2024

Faza: P.U.Z.

ELABORARE PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII P+2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aleea 4 , Izvoru Rece nr. 6 Mun. Craiova, Jud. Dolj

BORDEROU

I.	DISPOZIȚII GENERALE	2
1.	Rolul R.L.U.	2
2.	Baza legală a elaborării	2
3.	Domeniul de aplicare	2
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:	4
1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.	5
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor	6
5.	Reguli cu privire la echipare edilitară	6
6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	9
III.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	9
	DEROGĂRI DE LA PREZENTUL REGULAMENT	10
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
	<u>Zona de locuințe cu regim mic de înălțime</u>	10

prin împuternicit PADURARU VIOREL

Domiciliul: Comuna Intorsura str. Rusan Toma nr.5, Jud. Dolj

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

-Denumirea lucrării:

PUZ DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A INDICILOR URBANISTICI PENTRU REALIZARE ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI DE SERVICII P+2

- Adresa: alcea 4 Izvoru Rece , Mun. Craiova, Jud. Dolj

- Beneficiar (

F

si

prin împuternicit

- Proiect : 8/2024

- Data elaborării: MARTIE. 2025

- Faza P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

- *Regulamentul general de urbanism* reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
- Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (daca îndeplinesc conditiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului), cazuri specificate în continuare la *punctul 1.1.4*, precum si în continutul regulamentului.
- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferite pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, zona si subzona a acesteia.
- Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri fata de aliniament si limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.
- Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.
- Toate documentatiile de urbanism se realizeaza în format digital si format analogic, la scara adecvata. În functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat în coordonate în sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.

2. Baza legala a elaborarii

Metodologia folosita este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea 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 urgent 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 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 Ordonanței de urgentă a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- HCL 489/2021

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei în scopul reglementării regimului de construire în unitățile teritoriale studiate, precum și a retragerilor limitelor de constructibilitate având în vedere oportunitatea investiției, pe amplasamentul situat în zona de Nord-Est a municipiului Craiova.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal, în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zonele construite protejate

În zona studiată nu există monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul planului urbanistic zonal, zone expuse la riscuri naturale.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, transport cu gaze naturale, conform art. 11 din RGU.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților prezentate în anexă.

Activitatea de construire în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:
- pe terenuri neocupate cu construcții

- prin înlocuirea fondului construit existent degradat fizic sau moral
- prin renovarea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile PUZ și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, reparații, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin PUZ.
- 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..

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

Pentru zona studiată, limitele de construibilitate și de împrejmuire, măsurate din axul străzii, vor fi următoarele pentru:

- Aleea 4 Izvoru Rece – conform profil 1-limita de construibilitate și împrejmuire la 4.0 ml din ax alee;
- Strada Izvoru Rece – conform profil 2 –
limita de construibilitate la 7.50 ml
limita de împrejmuire la 4.70
- conform profil 3

Limita de construibilitate și împrejmuire la 4.0 ml din ax strada

- Calea Severinului – conform profil 4 -limita de construibilitate și împrejmuire la 14.80 din ax cale

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zonă de locuințe cu regim mic de înălțime LM 1- ZM	40%	1,20

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul la zonă se face din rețeaua de străzi care debusează în Municipiul Craiova, respectiv alea 4 Izvoru Rece , str. Izvoru Rece și Calea Severinului. Se admite tinand seama de posibilitățile existente în teren , cautându-se un echilibru între necesar și disponibilitate astfel pentru zona respectivă, reglementarea unei trame stradale compusă din 2 strazi de categoria a IV-a și o strada de categoria a III-a

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, derogatorii.

În cazul zonelor pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

5. Reguli cu privire la echipare edilitară

➤ ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiată sunt două posibilități de a se va extinde rețeaua de apă din cea mai apropiata stradă echipată cu rețea de apă potabilă, respectiv de pe Str. Maslinului .

Conductele de apă pentru eventuala extindere a rețelei de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

➤ STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și din Hotărârea nr. 930/2005, menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții 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

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare din strada cea mai apropiata echipată cu rețea de canalizare menajeră, respectiv de pe Str. Maslinului , pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă, iar pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă s-a propus o rețea pentru colectarea apelor pluviale pe Str. Maslinului , apele pluviale vor fi colectate de catre rețeaua de canalizare.

Conductele de canalizare vor fi pozate pe trama stradală existentă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

➤ STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării 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. 3,00 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 ELECTRICĂ

În principiu pentru alimentare cu energie electrică se propune un racord la rețelele existente în zonă,

racord ce va fi pozat subteran pe trama stradală existentă rețeaua de energie electrică va fi pozată suprateran.

În această fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 150 kW pentru toate eventualele construcții.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru locuințele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare. Propunerea va fi avizată de S.C. CEZ Distribuție S.A. În cazul necesității extinderii rețelei de energie electrică, aceasta va fi pozată pe trama stradală existentă și propusă.

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 oricăror lucrări 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 avizează proiectul de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

➤ TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trama stradală existentă pe stâlpii existenți pe strazile existente, se va realiza subteran. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, 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

Toate construcțiile propuse în zonă vor avea centrale termice proprii alimentate cu gaze naturale sau electrice, instalate numai după realizarea unor proiecte de specialitate.

➤ ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va face, în principiu, prin extinderea conductelor de gaze naturale existente cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice de specialitate, întocmite de persoane autorizate.

Sectiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice - zonificare.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Primaria poate să autorizeze parcelările de către detinatorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului. Parcelarea terenului se va admite în următoarele condiții: calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse, să respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate în R.G.U., fiecare parcela să aibă legătura cu strazi sau pietele publice.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Privind spațiile verzi autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul P.U.Z. are o singură unitate teritorială ce este formată din subzona:

- LM1 ZM - zona locuințelor individuale cu regim de înălțime P+2 – Hmax. la streșină = 10.00 m.

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole, cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I - Generalități

- art. 1 - Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - Utilizarea funcțională

- art. 4 - Utilizarea funcțională
- art. 5 - Utilizări permise cu condiții
- art. 6 - Interdicții temporare

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- art. 7÷11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24

din RGU

- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14÷16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea art. 27, 28 din RGU
- art. 17÷19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea art. 15, 30÷32 din RGU
- art. 21÷27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, în completarea art. 33÷36 din RGU
- art. 28 - Măsuri de protecție antiseismică

DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

Prin derogare se înțelege o modificare doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise / funcțiuni admise cu derogari, aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de înaltime, retrageri fata de limitele laterale și posterioare.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie să 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 înaltime, C.U.T., depășirea alinierii spre strada a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioare de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru 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 UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Zona locuinte individuale cu regim de inaltime P+2

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P+2 – Hmax. la streasina= 10.00 m -LM1-ZM

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea în locuinte individuale.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Aceste funcțiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibrații, noxe și să nu distoneze cu specificul zonei.

În cazul în care pe o parcelă se dorește a se schimba funcțiunea stabilită prin P.U.Z. cu o alta compatibilă, este necesară elaborarea unui nou Plan Urbanistic Zonal pentru subzona în care se înscrie parcela cu noua funcțiune propusă.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu, și anexe ale locuinței (garaj, mici spații de depozitare);
- modernizări și reparații la clădiri existente;
- dotări complementare de mică importanță ateliere, comert, servicii.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- servicii amenajate în spațiile de locuit respectând normele de protecție acustică, de protecție tehnologică cu avizul obligatoriu emis de autoritatea competentă.

- La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizată și orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local și a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013 și HCL 271/2008.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din R.G.U. și a anexei 3 la R.G.U.: construcțiile de locuințe vor fi orientate pe cât posibil astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) de 1½ h la solstițiul de iarnă sau de 2 h în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

Planul Urbanistic Zonal a stabilit trama stradală propusă, precum și caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi. Astfel, în zona va fi următoarea:

1. strada de categoria a IV-a cu două benzi de circulație conform profil 1 pentru Aleea 4 Izvoru Rece,

- 2. strada de categoria a IV-a conform profil 2 si 3 realizată cu doua benzi de circulatie conform
- 3. strada de categoria a II-a conform profil 4

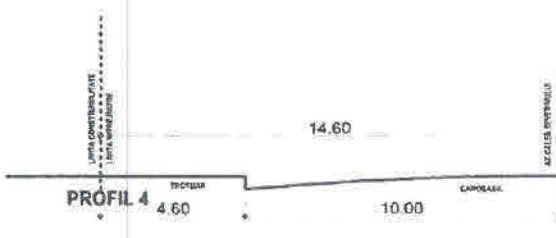
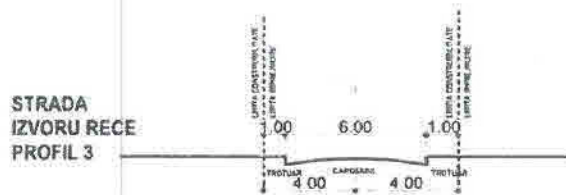
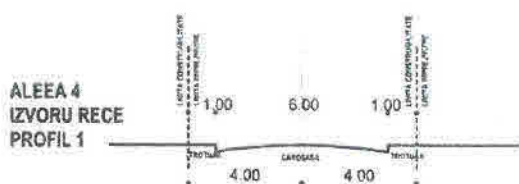
Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă
Nu este cazul.

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 se va face în condițiile respectării art.23 din RGU amendat de situația din teren, fiind vorba de suprafață ocupată de construcții , multe din ele de dată recentă și care au avut la bază documentații auorizate de construire.



Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public – sinonim cu Limita împrejmuire
Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente sinonim cu Limita de construibilitate

Astfel

Profil 1 – Aleea 4 Izvoru Rece limita este de 4.00-m –din axul caii de acces atat pentru imprejmuire cât si pentru construibilitate

Profil 2 - strada Izvoru Rece limita este fata de ax stradă la Est de

4.70 m pentru împrejmuire și

7.50 m pentru construibilitate

Profil 3 – strada Izvoru Rece limita este fata de ax stradă la Nord-Vest de

4.00 , atat pentru imprejmuire cât si pentru construibilitate

Profil 4 – Calea severinului limita este pe latura Sud-Vest la 14.80 m din ax cale de circulatie

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
- este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
- este de 0,7 - 1,0 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streășina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
- este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).

În cazul în care noua construcție se amplasează adiacent la o construcție existentă sau în imediata vecinătate, pe parcela alăturată este necesar acceptul vecinului și raportul de expertiză tehnică pentru protecția construcției existente.

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,7 - 1,0 de calcanul construcției existente din considerente de:

- igiena și exploatarea celor 2 construcții
- aspect urbanistic și arhitectural.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea 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.

a) Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile carosabile în interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru aleile cu lungimea mai mare de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cu o lungime de maxim 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime;
- cu o lungime de maxim 100,00 m - două benzi (7,00 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Planul Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. municipiul Craiova și de necesitățile zonei.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Planul Urbanistic Zonal prevede circulații pietonale în lungul circulațiilor carosabile, dimensionate în funcție de categoria de importanță a străzii. Aceste trotuare au lățimea 1,00 m la străzi categoria a III-a.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, locuințele individuale pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexă.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

Conform Legii 453/2001, parcelarea este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare destinate construirii, în scopul concesionării sau vânzării.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8,0 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (cu condiția existenței alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat în zonă și a branșării parcelelor la acestea);
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Parcelările care vor modifica Planul Urbanistic Zonal prin crearea de noi străzi (altele decât cele propuse prin P.U.Z.) vor trebui să se conformeze prevederilor Legii 242/2009 art.32.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este de P+2 - cu H max. cornisa = 10.00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile urbanismului, arhitecturii și peisajului, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor;

Zona de locuinte individuale cu regim de înaltime P+2

LM 1 - ZM

P.O.T. maxim = 40%

Coefficientul de utilizare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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;

Zona de locuinte individuale cu regim de înaltime P+2

LM 1-ZM

C.U.T. maxim = 1,20

Art. 25. Parcaje - conform R.G.U. art.33 și R.L.U. privind parcarile.

În cazul când se dorește, acesta poate fi ocupat de garaj (cu condiția încadrării în coeficientul P.O.T. stabilit prin P.U.Z.).

Garajul se poate realiza în volumul locuinței (la parter sau subsol) sau în construcție independentă. Amplasarea acestuia pe parcelă se va face, retras de la stradă și nu în fața casei.

În cazul în care pe parcelă se realizează o dotare cu caracter public este necesară prevederea de locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii (pe parcelă), precum și în locuri de parcare pentru vizitatori (clienți, pacienți) adiacente drumului public.

Art. 26. Spații verzi - conform RGU art. 34. Si RLU.

Pentru construcțiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile să aibă următoarele caracteristici pentru locuințele individuale:

- la stradă:
 - transparente, decorative sau gard viu
 - h maxim 2,00 m
- între parcele, lateral sau în spatele parcelei
 - opace sau transparente
 - h maxim 2,5 m

Pentru ambele situații, aspectul împrejmuirilor se vor supune aceluiași exigențe.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2006 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);
- suprafața de minim 200 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

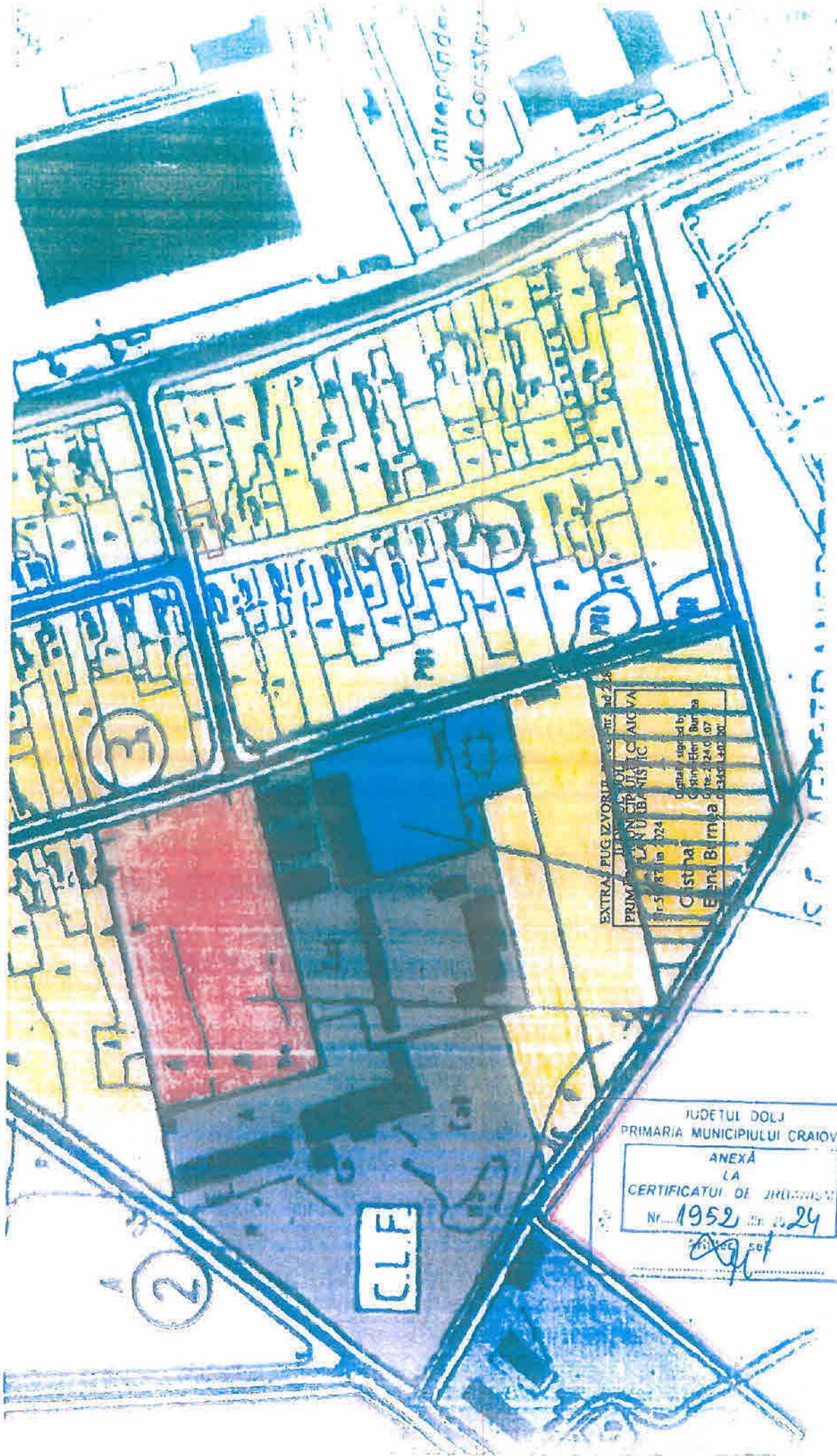
Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2006
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

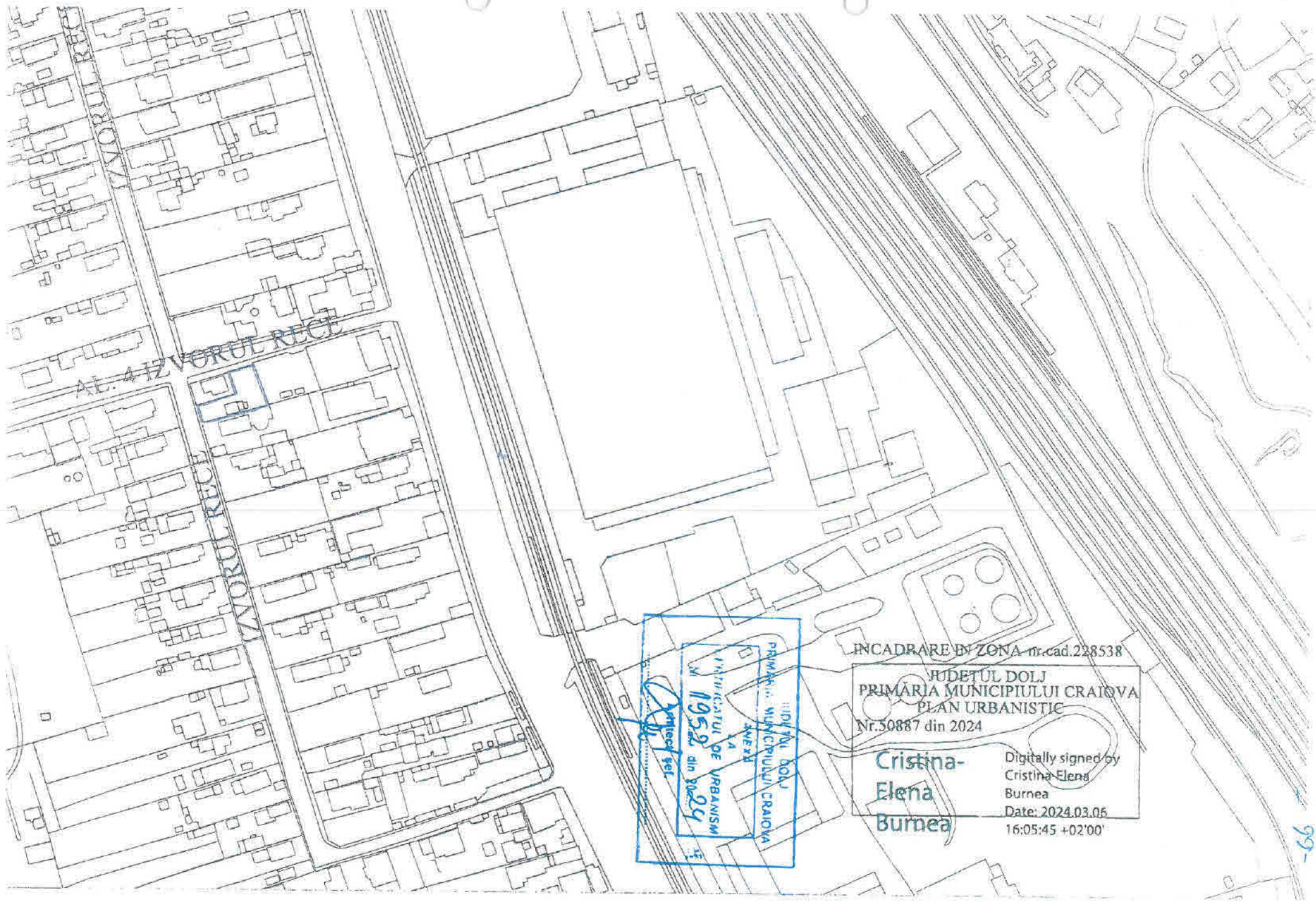
Intocmit,
Arh. Ștefan Ștefăriaș





EXTRA FUGZVORIK...
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 LA ANUL BĂNĂRIȘIC
 nr. 587 din 1924
 Cistina
 Elena Barnea
 Digitally stored by
 Cistina Elena Barnea
 Date: 24.06.07
 03455140200

JUDETUL DOLOJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE ÎNREGISTRARE
 Nr. 1952 din 24
 2007



INCADRARE BY ZONA nr.cad.228538

JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
Nr.50887 din 2024

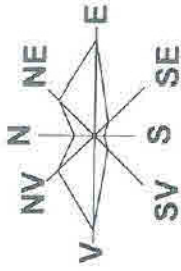
Cristina-
Elena
Burnea

Digitally signed by
Cristina-Elena
Burnea
Date: 2024.03.06
16:05:45 +02'00'

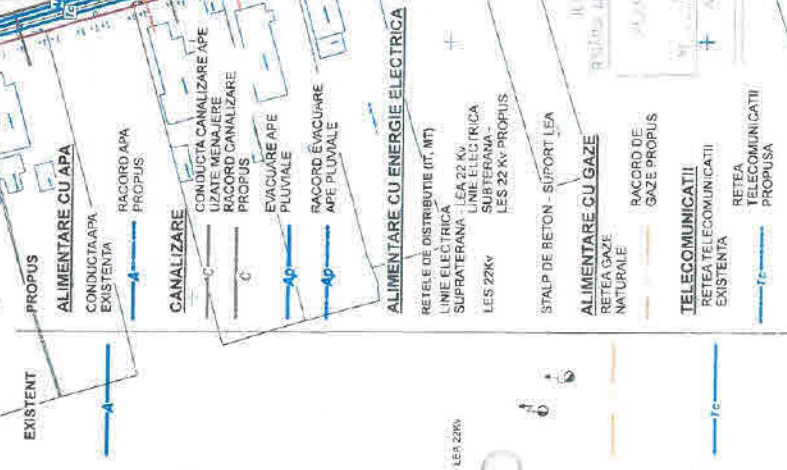
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
MUNICIPIUL CRAIOVA
ANEXA
DECLARAȚIA DE URBANISM
M 1952 din 2024
Arhitect șef

• BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPIUS	
	HA	%	HA	%
1 TOTAL ZONA STUDIATA	2,62	100,00	2,62	100,00
2 ZONA MIXTA LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME P+2/ SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA	1,99	75,95	1,99	75,95
3 ZONA CAI DE COMUNICATIE Din care : Circulatii pietonal	0,62	23,66	0,62	23,66
	0,38	14,50	0,38	14,50
	0,24	9,16	0,24	9,16

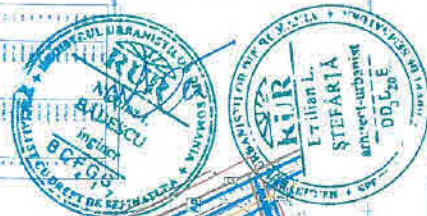


LEGENDA



ADITIA proiect realizata de: ING. CRISTINA PETRESCU	
CANTONUL ILOVAHA JUDEȚUL ILOVAHA COMUNA ILOVAHA LOCALITATEA ILOVAHA STRADA ILOVAHA NR. 1 LOCALITATEA ILOVAHA JUDEȚUL ILOVAHA	
PROIECT DE MODIFICARE A PLANULUI DE AMPLASAMENT AL LOCUINTEI INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNII DE SERVICIU A17 Pentru Aviz nr. 1, în baza Planului de Amplasament nr. 17/2015, în vederea realizării construcției de locuințe individuale și funcțiuni de serviciu A17 în zona de studiu, în cadrul proiectului de dezvoltare urbană a zonei de studiu.	
PLANUL DE AMPLASAMENT SCALA: 1:500 DATA: 2015	PLANUL DE AMPLASAMENT SCALA: 1:500 DATA: 2015
PLANUL DE AMPLASAMENT SCALA: 1:500 DATA: 2015	PLANUL DE AMPLASAMENT SCALA: 1:500 DATA: 2015

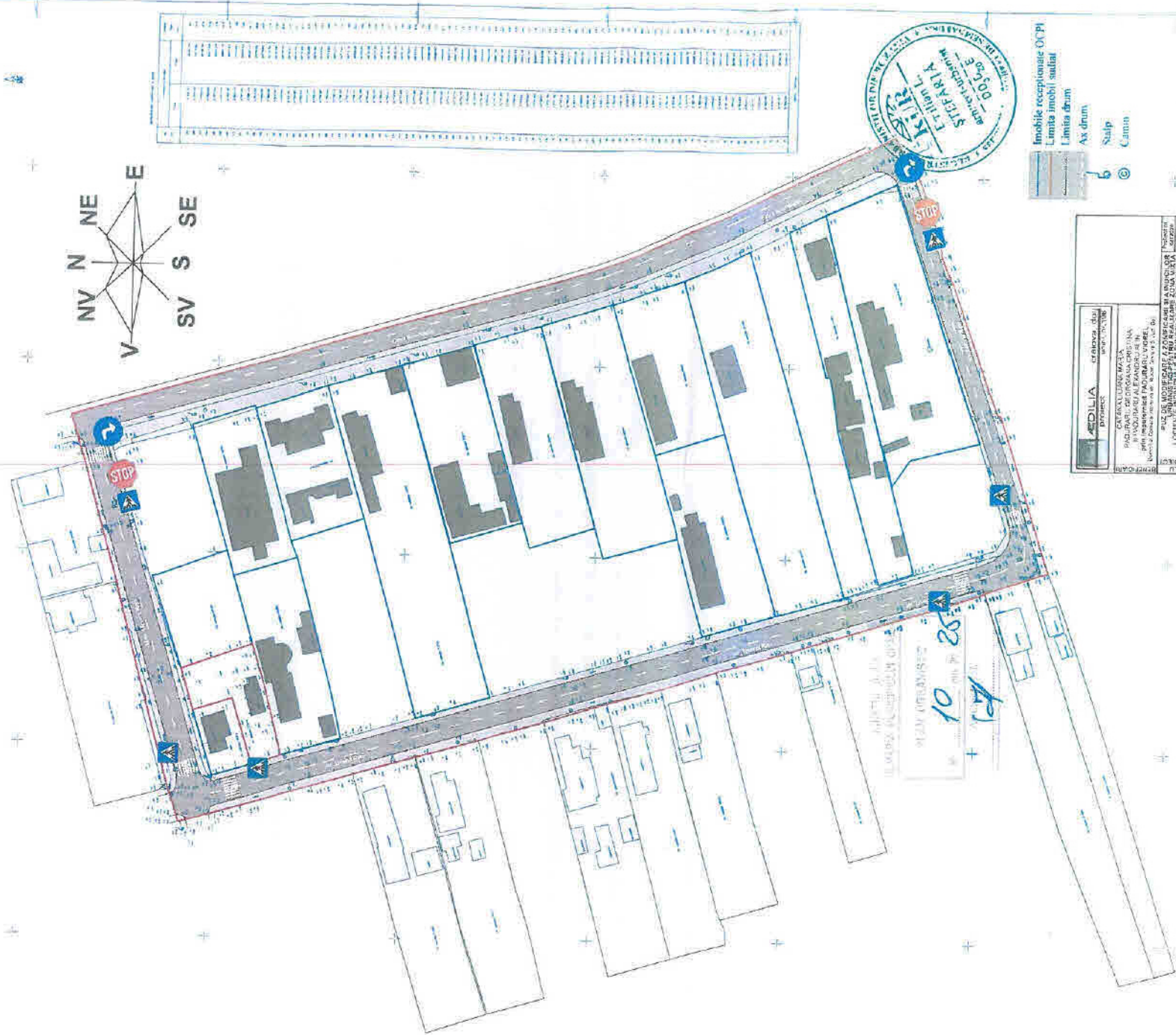
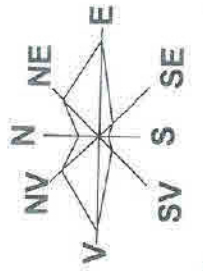
PLANUL DE AMPLASAMENT SCALA: 1:500 DATA: 2015	PLANUL DE AMPLASAMENT SCALA: 1:500 DATA: 2015
---	---



Imobile rezonante OCPI
 Limita imobil existent
 Limita drum
 Ax drum
 Stație
 Cămin

ING. CRISTINA PETRESCU
 DANELA
 CIOCHIA

PROIECTANT: ING. CRISTINA PETRESCU
 ADRESA: ILOVAHA, JUDEȚUL ILOVAHA
 DATA: 2015



Imobil receptionare OCPI
 Limita imobil saftai
 Limita drum
 Ax drum
 Stalp
 Camin

ADOLIA creanza, din proiect 1000/2010		CONECTIVITATEA PIAZARULUI DE CIRCUMSCRINATA A LOCALITATII ALFANDUULUI DE JOS (Plan de amenajare a teritoriului urban) (Plan de amenajare a teritoriului urban)	
PLAN DE MODIFICARE A ZONIFICARII SI A PROIECTULUI DE LOCALITATEA ALFANDUULUI DE JOS (Plan de amenajare a teritoriului urban)		PLAN DE RELEMENTARI CICULATI A. nr. 10 A. nr. 10	
MBRANSA SIE PROIECT MECANIC TRASEE	NINE INC. SUCANTA E AN. ALFANDUULUI DE JOS	TEMPERATURA (C)	SCALA 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000

PLAN DE RELEMENTARI CICULATI A. nr. 10 A. nr. 10	SCALA 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000
---	---