

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reglementare urbanistică în zona De 299 – Bd.Nicolae Romanescu – De 64, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Bd.Nicolae Romanescu, nr.220

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.07.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.224747/2023, raportul nr.224750/2023 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr.228025/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reglementare urbanistică în zona De 299 – Bd.Nicolae Romanescu – De 64, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Bd.Nicolae Romanescu, nr.220;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, 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, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Hotărârii Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/2011 privind aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului Municipiului Craiova;

În temeiul art.129 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 reglementare urbanistică în zona De 299 – Bd.Nicolae Romanescu – De 64, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Bd.Nicolae Romanescu, nr.220, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1, este de 10 ani de la data aprobării.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

RAPORT

privind procedura de aprobare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL „REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64”, generat de imobilul Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

Prin documentația elaborată de SC RAY CONSULTING SRL și însoțită de master urb. RUR Ana-Maria Constantin, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Reglementare urbanistica în zona De 299 - Bd. Nicolae Romanescu - De 64*” în vederea construirii unui ansamblu de imobile S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter, generat de imobilul Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220, propus prin Certificatul de urbanism nr. 245 din 21.02.2022.

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.- „Reglementare urbanistica în zona De 299 - Bd. Nicolae Romanescu - De 64” în vederea construirii unui ansamblu de imobile S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter, generat de imobilul Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220 a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 112331/29.03.2023 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 3 din 29.03.2023 și la sediul instituției din str. Targului, nr. 26, conform proceselor verbale de afișare la sediu și pe site-ul www.primariacraiova.ro nr. 112332/29.03.2023, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Incadrarea pe suport aerofotografic, 2. Situația existentă, 3. Zonificare funcțională și 4. Ilustrare urbanistică.

Imobilul care face obiectul prezentei documentații de urbanism se învecinează cu domeniul public pe o latură (bd. Nicolae Romanescu și MApN, de la care s-a obținut aviz) și UTA Comuna Podari pe alte trei laturi, de aceea nu s-au efectuat notificări nimanui în scris, ci informarea a fost realizată doar în mediul on-line, media și la fața locului.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou în loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ, argumentat cu foto anexat și a publicat anunț în două ediții ale ziarului local Cuvantul Libertății, în edițiile din data de 21.03.2023 și 24.03.2023, anunțuri anexate.

În urma informării publicului, au fost reținute următoarele:

- obiectiunile inregistrate cu nr. 120982 din 05.04.2023 a dlui Tufan Mircea, nr. 131176 din 13.04.2023 a dlui Gabriel Paunica si nr. 140259 din 24.04.2023 a dnei Stanga Carmen Rodica.

Din sesizarile primite (anexate în copie prezentei documentatii) rezultă urmatoarele solicitari: largirea strazii existente la 2 benzi pe sens, crearea de accese pietonale, prevederea unor facilitati suplimentare, precum sectie de politie, gradinta, scoala primara, zone de recreere in apropiere, zone comerciale, piata, prelungirea pana la statia Unitatii Militare Facai a unor trasee RAT etc..

In urma solicitarilor primite a fost intocmit Raportul cu nr. 136820/21.04.2023 referitor la opiniile, observatiile și sugestiile colectate în urma consultării publicului si a fost transmisa adresa cu nr. 136780/21.04.2023 catre proiectant si spre stiinta beneficiarul in vederea argumentarii continuarii proiectului, fata de obiectiunile publicului.

In data de 08.05.2023 a fost inregistrat la Primaria Municipiului Craiova cu nr. de inregistrare 158804 - Punctul de vedere al proiectantului insusit de master urb. RUR Ana-Maria Constantin, prin care argumenteaza inaintarea spre aprobare in Consiliul Local a documentatiei:

“- Sesizarea cu Nr. 120982/05.04.2023 inregistrata de catre domnul Tufan Mircea, nu face obiectul prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z.;

- Prin prezenta documentatie de urbanism s-a propus latirea Bulevardului Nicolae Romanescu cu cate o banda pe sens, benzi de circulatie ce au rol de accelerare si decelerare. Referitor la circulatiile pietonale, de-a lungul Bulevardului Nicolae Romanescu sunt propuse circulatii pietonale ce au legatura directa cu accesul in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z.. De asemenea, la faza de autorizare a viitoarelor constructii, obligatoriu se vor amenaja circulatii pietonale si carosabile conform R.G.U. HG. Nr. 525/1996 si locuri de parcare in incinta conform R.L.U. Nr. 489/2021, dar si accese, cu acordul Politiei Municipiului Craiova – Biroul Rutier si acordul Comisiei de sistematizare din cadrul PMC.

- Din punct de vedere al functiunilor, este propusa o zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii, astfel pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. va exista posibilitatea de a se realiza spatii comerciale, farmacii, policlinici/centre medicale, gradinite, scoala primara, after school, sedii firme, supermarket, restaurante – alimentatie publica, birouri, sedii firme. La faza de autorizatie, in cazul in care se doreste realizarea unor constructii cu destinatia de locuinte colective, obligatoriu se vor amenaja spatii de recreere in incinta, locuri de joaca pentru copii cat si amplasarea unui mobilier urban respectand legislatia in vigoare.

- La faza de autorizare a viitoarelor constructii, in urma solutiei de arhitectura se va stabili un numar de apartamente si capacitatea acestora pentru un numar total de persoane/familii.

- Parcarea autoturismelor neregulamentar pe Bulevardul Nicolae Romanescu si blocarea unei benzi de circulatie intra in sarcinile Politiei Rutiere si a administratiei locale a Primariei Mun. Craiova pentru aplicarea sanctiunilor soferilor care parcheaza neregulamentar.

- Prelungirea traseelor RAT pana la unitatea militara Facai, intra in atributiile administratiei locale a Primariei Mun. Craiova o data cu dezvoltarea zonei prin realizarea investitiilor propuse in prezentul P.U.Z..”

Adresa cu justificarea proiectantului de continuare a proiectului, precum si Raportul cu nr. 136820 a fost afisat pe site din data de 11.05.2023, prin Adresa cu nr. 163794.

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

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

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform PUG aprobat cu HCL Podari nr. 88/2008 și prelungit valabilitatea cu HCL Podari nr. 19/2019, amplasamentul se afla situat in zone multifunctionale - servicii si mici industrie, cu POT, CUT și regimul de înălțime nereglementate, in sa CUT-ul nu va depăși $CUT_{max.}=4$, conform Legii nr. 350/2001. Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, se va respecta aliniamentul pentru imprejmuire si constructii de minim 11,50 ml, profil 2, zona protectie cale ferata.

În urma obținerii C.U. cu nr. 245 din 21.02.2022 privind investiția solicitată in vederea “construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de inaltime S+P+11 cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z, întrucât beneficiarul propune reconfigurare urbanistica privind reglementarea functiunii si a indicatorilor urbanistici POT si CUT.

S-a tinut cont de reglementarile urbanistice prevazute in zona si de vecinatati, respectiv PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018. Fata de cele mentionate, rezulta corelarea prezentei propuneri cu documentatiile din zona aprobate.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de inaltime si functiunile pe unitati teritorial administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu bd-ul Nicolae Romanescu, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilelor s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de cladirile existente în vecinătate. În sensul celor menționate, distanțele între acestea au fost alese astfel încât imobilele să permită însorirea naturală, reciprocă și atenuând diferența de înălțime cu clădirile din zonă.

SITUATIA EXISTENTA:

Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul municipiului Craiova și are categoria de folosință - arabil.

Delimitari pentru zona studiata in PUZ:

- La Nord – proprietati private la De 299;
- La Est – Unitate Militara la bd. Nicolae Romanescu;
- La Sud – De 64 si cale ferata;
- La Vest – proprietati private apartinand de UAT Comuna Podari.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafata totală studiată a terenului prin PUZ este $S=24.020$ mp, iar terenul care a generat PUZ-ul și care face parte din zona reglementată, figureaza in nomenclatorul stradal al Municipiului Craiova, conform Proces verbal de delimitare a UAT Craiova-Podari nr. 6303/2022, in bd. Nicolae Romanescu, nr. 220, are categoria de folosinta arabil, nr. cadastral 249906, înscris în Carte Funciara nr. 249906 si este proprietate privată a numitei COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință arabil și conform PUG aprobat cu HCL Podari nr. 88/2008 și prelungit valabilitatea cu HCL Podari nr. 19/2019, amplasamentul se afla situat in zona multifunctionale - servicii si mici industrie, cu POT, CUT și regimul de înălțime nereglementate, in sa CUT-ul nu va depăși $CUT_{max.}=4$, conform Legii nr. 350/2001. Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, se va respecta aliniamentul pentru imprejmuire si constructii de minim 11,50 ml, profil 2, zona protectie cale ferata.

REGIM TEHNIC:

Zona comert, servicii, birouri, locuinte colective, zona spatii verzi; semnale publicitare zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente, amenajari parcare.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- UTR LcI-IS: - zona mixta locuinte colective si spatii comerciale/servicii:

POT max=35%,

CUT max=4,00,

regim de inaltime max admis S+P+11, RHmax=43,00m

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, precum și în locuri de parcare pentru locuitori, vizitatori (clienți, angajați) adiacente drumului public, astfel amenajarea locurilor de parcare se va face la nivelul solului și la subsol, respectându-se R.L.U. 489/2021.

Pentru spațiile comerciale și servicii de la parterul viitoarei construcții 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, iar pentru sedii de birouri vor fi prevăzute spații verzi de min. 10% din suprafața terenului

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.

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

a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008, la caracteristicile amplasamentului și construcțiilor.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe colective;
- birouri, servicii, comerț;
- sedii firme, farmacii, policlinici centre medicale, grădinite, școala primară, after school, sedii firme, supermarket, restaurante – alimentație publică etc.
- locuri de joacă pentru copii, spații de recreere, mobilier urban;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului și la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.-

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 489/2021.

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

- COMPANIA DE APA OLTENIA S.A. – aviz favorabil, cu respectarea condițiilor din acesta: se vor proteja conductele de alimentare cu apă și canalizare existente la limita de proprietate. Se interzice depozitarea materialelor ori blocarea accesului la acestea pentru lucrări de exploatare și întreținere;

- ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA - aviz favorabil nr. 100/05/03/01/B/DJ/0765 din 01.07.2022

- POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER – aviz de principiu nr. 486552/08.07.2022;

- MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE – STAT MAJOR AL APARĂRII – aviz favorabil nr. DT 2685/09.03.2023, condiționat de: respectarea cu strictețe a limitelor

amplasamentului si zonelor functionale prevazute in documentatie si neafectarea, sub nicio forma, a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale;

- M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA – aviz favorabil nr. 3.409.129/24.05.2022;

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia etapei de incadrare nr. 2742/04.07.2022 ;

- Directia Servicii Publice din cadrul PMC – aviz favorabil nr. 133839 din 01.08.2022 al Comisiei de sistematizare a circulatiei.

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

Studiu geotehnic proiect nr. 159/2021 întocmit de S.C. GEOCONSTRUCT S.R.L. Craiova; Aviz de Oportunitate nr. 4/12.05.2022; Studiu de circulatie intocmit de MMSPROIECT SRL; Studiu de insorire;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de BANCA TRANSILVANIA nr. 30 din 22.03.2023.

In concluzie, prin documentatia PUZ „Reglementare urbanistica in zona De 299 - Bd. Nicolae Romanescu - De 64”, generat de imobilul din bd. Nicolae Romanescu, nr. 220, s-a propus: reglementarea functiunii zonei in zona mixta - comert, locuinte colective si birouri si reglementarea indicatorilor urbanistici, a regimului maxim de inaltime si a circulatiilor, in vederea construirii unui ansamblu de imobile S+P+11 cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter, cu POTmax=35%, CUT max=4,00, RHmax=43,00m.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.Z „Reglementare urbanistica in zona De 299 - Bd. Nicolae Romanescu - De 64”, generat de imobilul din Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220 a fost supus dezbaterei publice prin publicare pe site-ul Primariei Municipiului Craiova începand cu data 25.05.2023, pentru care nu au fost înregistrate alte observatii/obiectiuni.

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

Față de cele precizate mai sus propunem:

- *Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reglementare urbanistica in zona De 299 - Bd. Nicolae Romanescu - De 64”, generat de imobilul din Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220.*

- *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: 30.06.20223

Semnătura:

Pt Șef Serviciu,

Stefan FLORESCU

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

Data: 30.06.2023

Semnătura:

Întocmit,

Insp. urb. Monica MARIN

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

Data: 30.06.2023

Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 228025/04.07.2023

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare nr.224747/29.06.2023 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Raportul nr.224750/29.06.2023 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/1991 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;
- 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 ;
- HCL nr. 118/31.03.2011 regulamentul local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor Municipiului Craiova ;
- H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal ” **Reglementare urbanistica in zona DE 299-BULEVARDUL NICOLAE ROMANESCU- DE 64**” , generat de imobilul situat la adresa din Bulevardul Nicolae Romanescu, nr. 220.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Întocmit,
cons.jur. Claudia Calucica

Îmi asum responsabilitatea privind
legalitatea actului administrativ
Semnătura:

REFERAT DE APROBARE

a documentației de urbanism P.U.Z. „Reglementare urbanistica in zona De 299 - Bd. Nicolae Romanescu - De 64”, generat de imobilul Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 245 din 21.02.2022. În faza de elaborare, au fost urmărite etapele stabilite prin lege, respectiv: obținerea Avizului de Oportunitate, parcurgerea perioadei de informare a publicului și parcurgerea perioadei de transparență decizională. Documentația a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului organizată la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, înregistrându-se avizul favorabil al acesteia.

Întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și etapele prevăzute de lege sunt parcurse în intervalul de timp cuprins între data emiterii Certificatului de Urbanism și data finalizării perioadei de transparență decizională, respectiv 10.07.2023. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de catre COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra terenului situat în Mun. Craiova, bd. Nicolae Romanescu, nr. 220, ca urmare a intenției de edificare pe acest teren a “ construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de inaltime S+P+11 cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter”.

Intrucat proprietatea studiata se afla într-o zonă reglementată prin documentația PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, imobilul se afla in zona multifunctionale - servicii si mici industrie, cu POT, CUT și regimul de înălțime nereglementate, a fost necesară inițierea documentației de urbanism P.U.Z. întrucât beneficiarul propune reconfigurare urbanistica privind reglementarea funcțiunii si a indicatorilor urbanistici POT si CUT. 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 aprobarii documentatiei PUZ, terenul proprietate privată studiat, va putea fi utilizat în mod corespunzator 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 reglementari 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 derularii procedurilor de informare a publicului au fost înregistrate sesizări de la cetateni cu privire la: lărgirea străzilor existente la 2 benzi pe sens, crearea de accese pietonale, prevederea unor facilități suplimentare precum: gradinite, scoala primara, zone de recreere în apropiere, zone comerciale, piață, prelunginrea unor trasee RAT, etc.

Sesizările au fost transmise proiectantului în vederea analizării, acesta argumentând continuarea proiectului.

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 „Reglementare urbanistica in zona De 299 - Bd. Nicolae Romanescu - De 64”, generat de imobilul Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220 din Municipiul Craiova.**

PRIMAR,
Lia Olguța VASILESCU

Pt. Arhitect sef,
Monica MARIN

Șef Serviciu U.N.U.,
Stefan FLORESCU

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

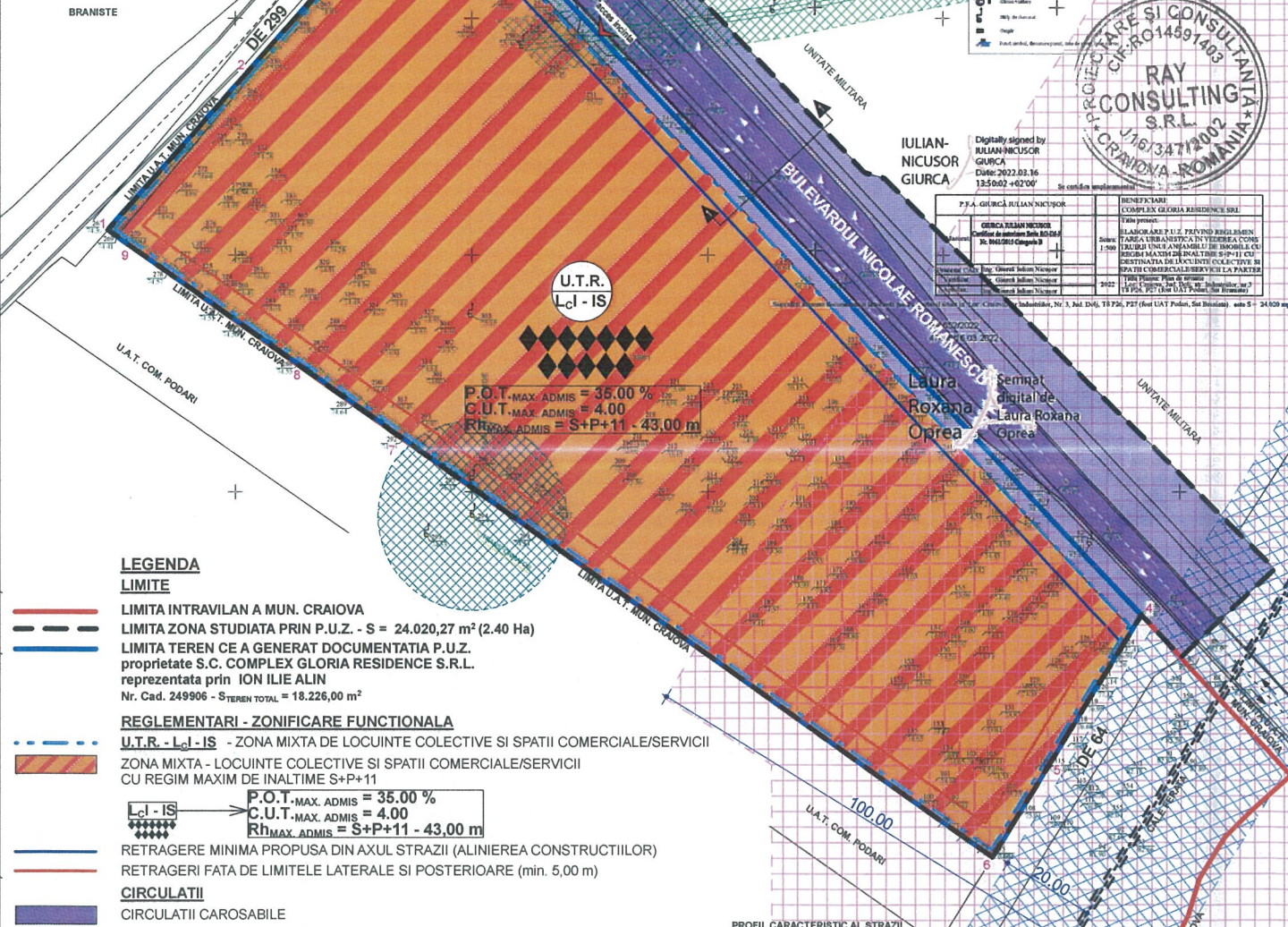
ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj



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

PCT.	X	Y
1	405072.99	309305.30
2	405102.80	309338.84
3	405142.37	309383.32
4	405291.98	309223.95
5	405273.38	309193.81
6	405260.43	309172.85
7	405135.76	309261.10
8	405105.04	309282.84
9	405076.42	309302.90
Suprafata - 18.226,00 m ²		

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata m ²	Percent %	Suprafata m ²	Percent %
Zona multifunctionala - servicii si mici industrii	18.226,00	75,88	0,00	0,00
Zona mixta - locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11	0,00	0,00	17.819,59	74,19
Circulatii si zone aferente	5.794,27	24,12	6.200,68	25,81
Circulatii carosabile	1.564,78	6,51	3.089,31	12,86
Circulatii pietonale	0,00	0,00	945,93	3,94
Teren neamenajat aferent circulatiei carosabile	4.229,49	17,61	0,00	0,00
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	0,00	0,00	2.165,44	9,01
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	24.020,27 m²	100 %	24.020,27 m²	100 %



P.F.A. GHERCA IULIAN NICUSOR		BENEFICIAR COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.	
GHERCA IULIAN NICUSOR Craiova CUI: 14691403, J16/34712/2002		TITLU PROIECT ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER	
Data: 2022.03.16 13:56:02 +0200		Data: 2022.03.16 13:56:02 +0200	

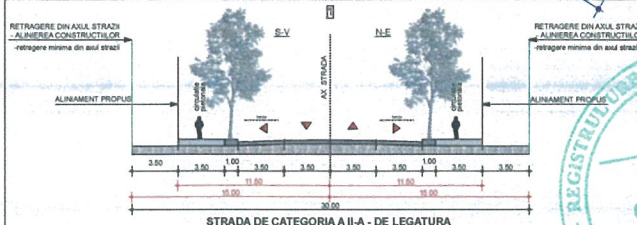
LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN A MUN. CRAIOVA
 - LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2.40 Ha)
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
Nr. Cad. 249906 - S TEREN TOTAL = 18.226,00 m²
- REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- U.T.R. - L_{cl} - IS** - ZONA MIXTA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII
 - ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11
- RETRAGERE MINIMA PROPUSA DIN AXUL STRAZII (ALINIAREA CONSTRUCTIILOR)**
- RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE (min. 5,00 m)
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIILOR
 - ACCES INCINTA
 - INTERSECTIE
- ZONE DE PROTECTIE**
- CALE FERATA
 - ZONA DE PROTECTIE DE 100 M FATA DE AXUL CAII FERATE
 - ZONA DE SIGURANTA DE 20 M FATA DE AXUL CAII FERATE
 - LINIE ELECTRICA AERIANA DE MEDIE TENSIUNE
 - ZONA DE PROTECTIE POST DE TRANSFORMARE (R - 20 M)

L_{cl} - IS

P.O.T.-MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T.-MAX. ADMIS = 4,00
R_h MAX. ADMIS = S+P+11 - 43,00 m

PROFIL CARACTERISTIC AL STRAZII



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14691403, J16/34712/2002		BENEFICIAR: S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Sediul: Calea Severinului, Nr. 32B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Adresa: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		SCARA: 1:1000
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		DATA: Martie 2022
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
			PROIECT NR.: 54/2022
			FAZA: P.U.Z.
			PLANSA NR.: U03

DOAMNA PRIMAR,



NR: 225747
 DATA: 30/06/2023
 COD: DF9SE
 PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

Subsemnatul SC. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. REPREZENTATA PRIN
ION ILE ALIN

cu domiciliul / sediul in JUD. DOLJ, MUN. CRANOUA, CALEA SEVERINULUI, NR. 92 B,
 telefon / fax _____, e-mail _____,

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

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI
ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ȘI P+11 CU DESTINAȚIA DE
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE /SERVICII LA PARTER

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

1. TAXĂ RUR; CERTIFICAT DE ATESTARE BUR; EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 245/21.02.2022 + ANEXE; CUI, C.I ADMINISTRATOR
3. ADEVERINȚA INTRAVILAN, CNS, CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPARARE
4. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ; AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII; PROCES VERBAL DE RECEPȚIE;
5. PLANȘĂ TOPOGRAFICĂ; AVIZ DE OPORTUNITATE; AVIZ COMPANIA DE APĂ OLTEȚIA SA.
6. AVIZ ORANGE ROMÂNIA, AVIZ POLIȚIA RUTIERĂ; STUDIU DE CIRCULAȚIE;
7. AVIZ MINISTERUL MĂCĂRII NAȚIONALE; AVIZ ISU OLTEȚIA;
8. AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE; STUDIU GEOTENNIC; STUDIU DE ÎNSOBIRE;
9. AVIZ AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ
10. MEMORIU GENERAL; PLAN DE ACȚIUNE PENTRU ÎMPLENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE;
11. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.;
12. PIECE DESENATE: - ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL CONF. P.U.G. HCL JODARI NR. 19/2019;
13. - ÎNCADRARE PE SUPORT AEROFOTOGRAFIC;
14. - SITUAȚIE EXISTENȚĂ;
15. - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ADIFICARE FRAȚIONALĂ;
16. - ECHIPARE EDILITARĂ;
17. - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR EXISTENTE;
18. - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - PROPUSE;
19. - ILUSTRARE URBANISTICĂ;
20. cd

Data 30.06.2023

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

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

▪ Taxa R.U.R.	pag. 1
▪ Certificat de atestare R.U.R.	pag. 2
▪ Extras de carte funciara 249906 Craiova	pag. 3,4
▪ Certificat de urbanism Nr. 245/21.02.2022 + anexe	pag. 5-11
▪ Certificat de Inregistrare	pag. 12
▪ Carte de identitate	pag. 13
▪ Adeverinta intravilan	pag. 14
▪ Certificat de nomenclatura stradala	pag. 15
▪ Contract de Vanzare-Cumparare	pag. 16-28
▪ Documentatie cadastrala	pag. 29
▪ Aviz de incepere a lucrarii nr. 599/2022	pag. 30
▪ Proces verbal de receptie 652/2022	pag. 31,32
▪ Ridicare topografica	pag. 33
▪ Aviz de oportunitate Nr. 4/12.05.2022	pag. 34,35
▪ Aviz Compania de Apa Oltenia SA	pag. 36-40
▪ Aviz Orange Ro	pag. 41-43
▪ Aviz Politia Rutiera	pag. 44,45
▪ Studiu de Circulatie	pag. 46-58
▪ Aviz Ministerul Apararii Nationale	pag. 59
▪ Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia'	pag. 60
▪ Aviz Comisia de Sistematizare	pag. 61
▪ Studiu geotehnic	pag. 62-77
▪ Studiu de insorire	pag. 78,79
▪ Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj	pag. 80-83
▪ Memoriu general	pag. 84-106
▪ Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z	pag. 107-109
▪ Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.	pag. 110-129

2. PIESE DESENATE

▪ Incadrare in teritoriu CONF. P.U.G. H.C.L. PODARI	pag. 130
▪ Incadrare pe suport aerofotografic	pag. 131
▪ Situatia existenta	pag. 132
▪ Reglementari urbanistice si zonificare functionala	pag. 133
▪ Echipare edilitara	pag. 134
▪ Proprietatea asupra terenurilor – existent	pag. 135
▪ Proprietatea asupra terenurilor – propus	pag. 136
▪ Propunere ilustrare urbanistica	pag. 137

Intocmit,

master urb. Constantin Ana / Ana





REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

master urbanist

ANA MARIA T. CONSTANTIN

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

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

Președinte

Seria Dz0nr. 0234

Data emiterii

02.05.2019

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249906 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Industriilor, Nr. 3, Jud. Dolj, T8 P26, P27 (fost UAT Podari, Sat Braniste)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249906	18.226	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6151 / 14/01/2022	
Act Notarial nr. Act de alipire aut nr. 924, din 13/07/2018 emis de Tomita Dana Eugenia;	
B2 Se infiinteaza cf. 33951 a imobilului cu nr. cad. 33951/Podari ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.31622\cf.31622; -- nr.cad.33126\cf.33126;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33951/Podari, inscrisa prin incheierea nr. 131501 din 16/07/2018;</i>	
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 2608, din 05/12/2013 emis de BNP Tomita Dana;	
B3 Se infiinteaza cartea funciara 31622 a imobilului cu numarul cadastral 31622/Podari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 720 (identificator electronic 31596) inscris in cartea funciara 580 (identificator electronic 31596);	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33951/Podari, inscrisa prin incheierea nr. 131501 din 16/07/2018; pozitie transcrisa din CF 31622/Podari, inscrisa prin incheierea nr. 120388 din 06/12/2013;</i>	
Act Administrativ nr. 8461, din 28/09/2018 emis de Primaria Podari;	
B11 se notează modificarea adresei administrative in sensul ca aceasta va fi Str Industriilor, nr.3,;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33951/Podari, inscrisa prin incheierea nr. 194134 din 18/10/2018;</i>	
Act Administrativ nr. 8437, din 27/09/2018 emis de Comuna Podari;	
B12 se noteaza schimbarea destinatiei imobilului, din "teren extravilan" in "teren intravilan";	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33951/Podari, inscrisa prin incheierea nr. 194134 din 18/10/2018;</i>	
Act Notarial nr. DECLARATIE AUT NR 1907, din 16/09/2021 emis de NP Diaconu Laura; Act Notarial nr. Contract de vanzare cu rezerva proprietatii aut sub n 1197, din 18/06/2021 emis de NP Diaconu Laura;	
B15 Intabulare, drept de PROPRIETATE in rangul incheierii nr 155471 / 22/06/2021, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL, CIF:32327001	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33951/Podari, inscrisa prin incheierea nr. 228913 din 21/09/2021;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

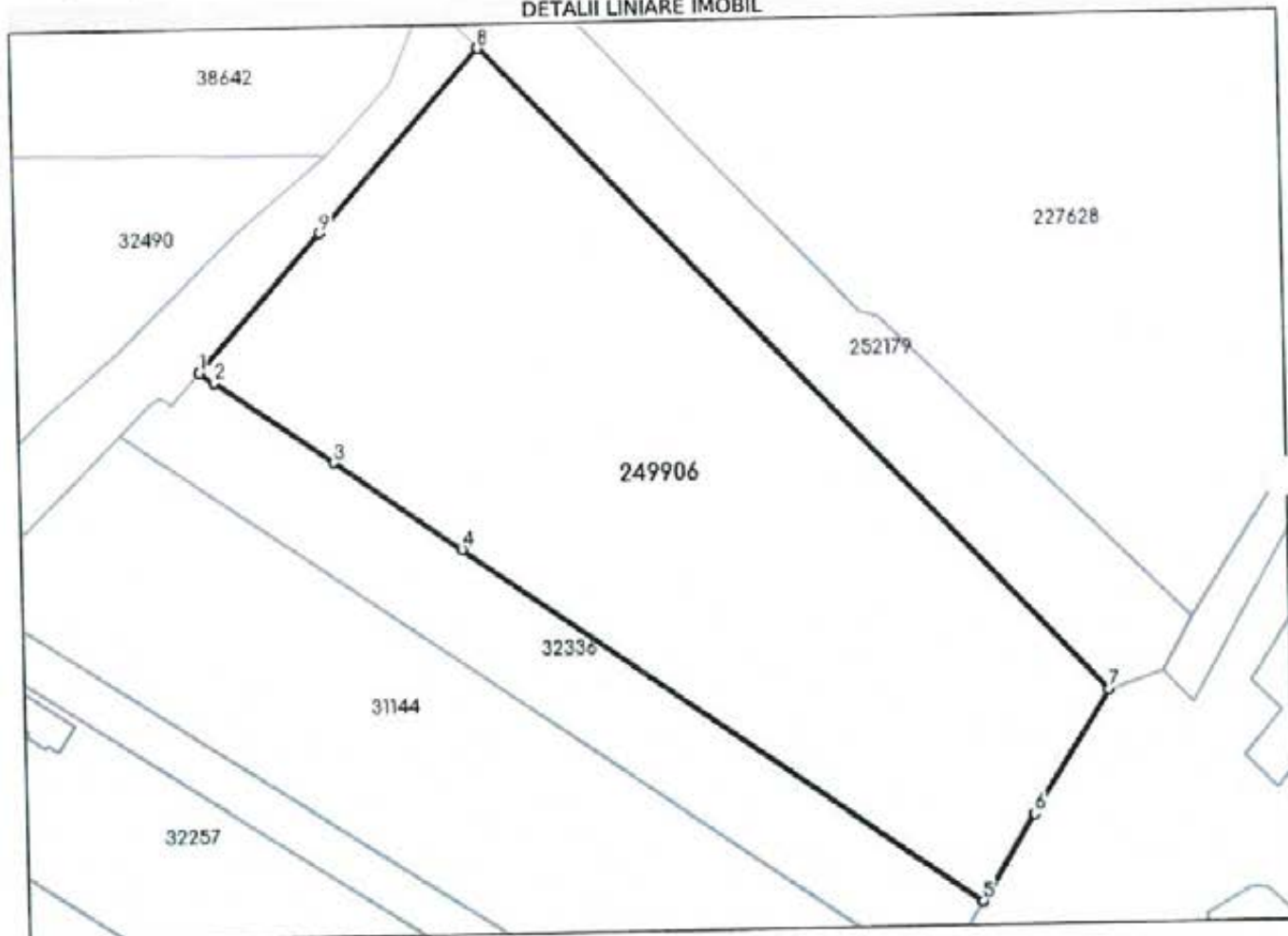
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249906	18.226	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	18.226	8	26,27	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.185
2	3	34.954
3	4	37.633
4	5	152.747
5	6	24.641
6	7	35.418

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	218.586
8	9	59.536
9	1	44.864

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/03/2023, 14:10

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 33801 din 21.02.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 245 din 21.02.2022

În scopul: elaborare PUZ privind reglementarea urbanistica in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de inaltime S+P+11 cu destinatia de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter

COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE

Ca urmare a cererii adresate de ALIN
cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -,
sectorul -, cod poștal -, Calea Severinului, nr. 32B, bloc -,
sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -
înregistrată la nr. 33801 din 14/02/2022
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul -, sector -, cod poștal -, Nicolae Romanescu,
nr. 220, bloc -, sc. -, et. -, ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr.
249906, numărul topografic al parcelei - sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral: 249906

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - faza PUG

aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 88/2008, 19/2019, 23/2000,
543/2018

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privata a numitei COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - arabil;

Destinația după PUG - zone multifunctionale - servicii și mici industrie;

Suprafata terenului - 18.226,00 mp.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

canalizare - Compania de Apa Oltenia

alimentare cu energie electrica - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL

S.C. CONPET

S.N.P. PETROM

Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

telefonizare - Telekom

salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL

transport urban - RAT Craiova

Politiia Rutiera

Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

STGN Medias

SNGN Romgaz Ploiesti

TRANSELECTRICA

S.C. Flash Lightning Service S.A.

TERMOELECTRICA

S.E. CRAIOVA 2

d. 2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

d.4. Studii de specialitate:

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

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

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

dovada achitării taxei RUR pentru exercitarea dreptului de semnatura

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

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu



SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ȘEF,
Gabriela Miereanu

Achitat taxa de 188 lei, conform chitanței nr. 007895 din 21.02.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 21.02.2022

ȘEF SERVICIU
Stela Mihaela Ene

ÎNTOCMIT
Monica Marin

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

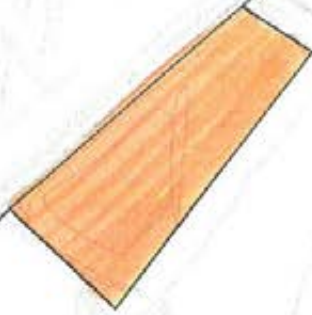
Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

INCORPORARE ÎN ZONĂ

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 100 din 20.02.22
PLAN URBANISTIC
Nr. 23401 din 20.22
Arhitec



JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISMI
Nr. 245 din 20.22
Itept șef,

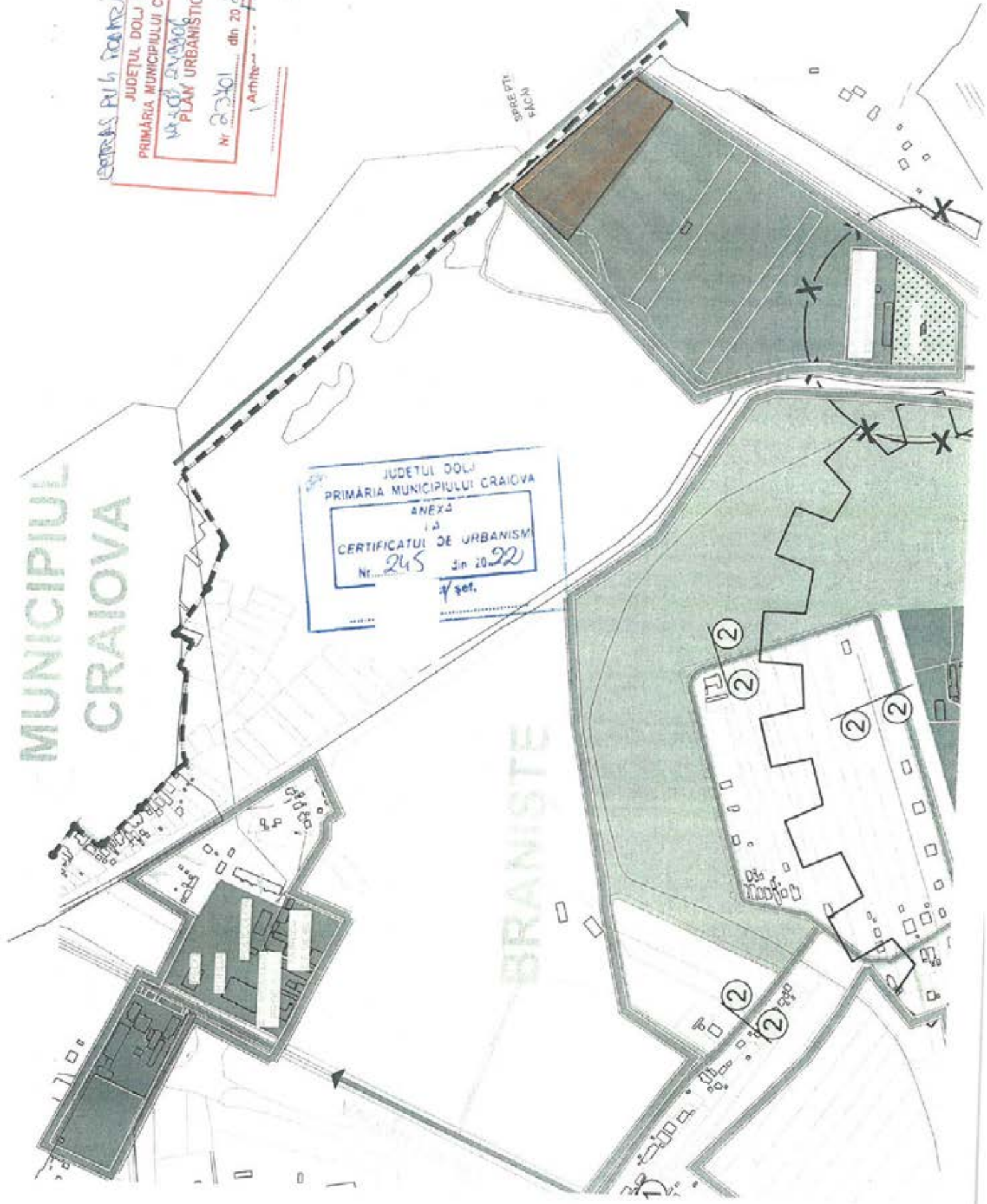
MUNICIPIUL
CRAIOVA

LETRAS PUBL. ROMAN. SRI BENAI
JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
Nr. 2340 din 20.08.2008
Arhitect

JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
la
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 245 din 20.02.2007
/ set.

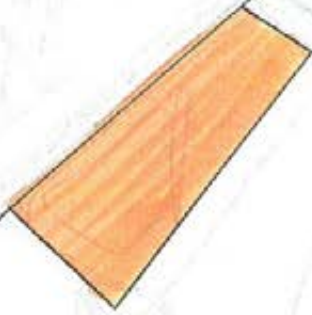
BRANIȘTE

spește
+ACM



INCADRARE IN ZONA

JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 100 din 20.02
PLAN URBANISTIC
Nr. 23401 din 20.22
(Arhiva)



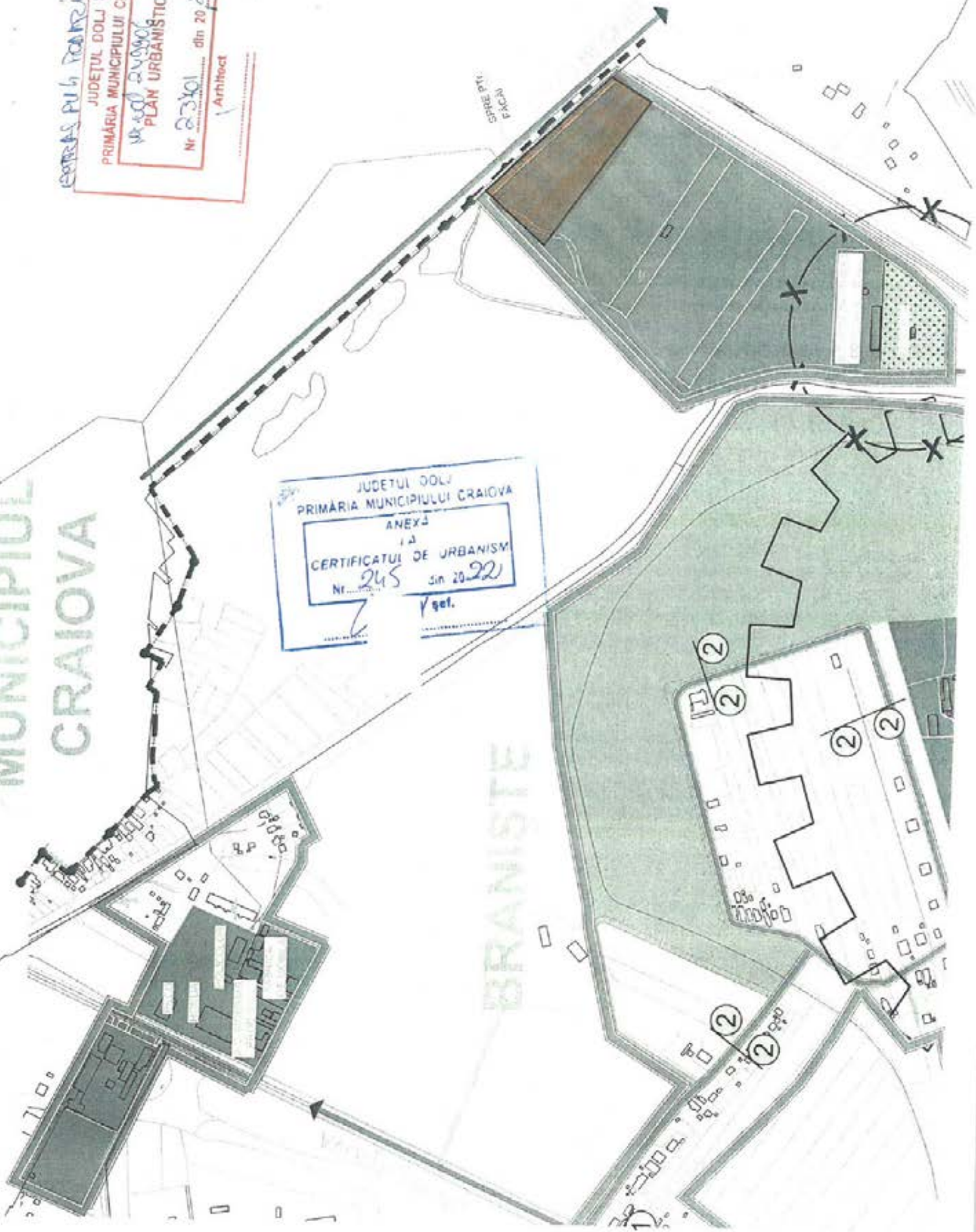
JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 245 din 20.22
opt pag.

MUNICIPIUL
CRAIOVA

BRANIȘTE

SECRETAR PUBLIC ROMÂNIA ȘEF BIROU
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
NR. 23301/2022
PLAN URBANISTIC
Nr. 23301 din 20.22
Arhtitect

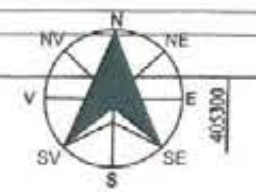
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 245 din 20.22
1 gal.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara:1.1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
249906	18226 mp	Mun. Craiova, Str. Industriilor nr. 3, T8 P26, P27, Judetul Dolj, Intravilan (Fost UAT Podari, Sat Balta Verde)
Nr.Cartei Funciare	UAT	CRAIOVA



PLAN DE SITUATIE PE SUPTOR CADASTRAL scara 1:1000

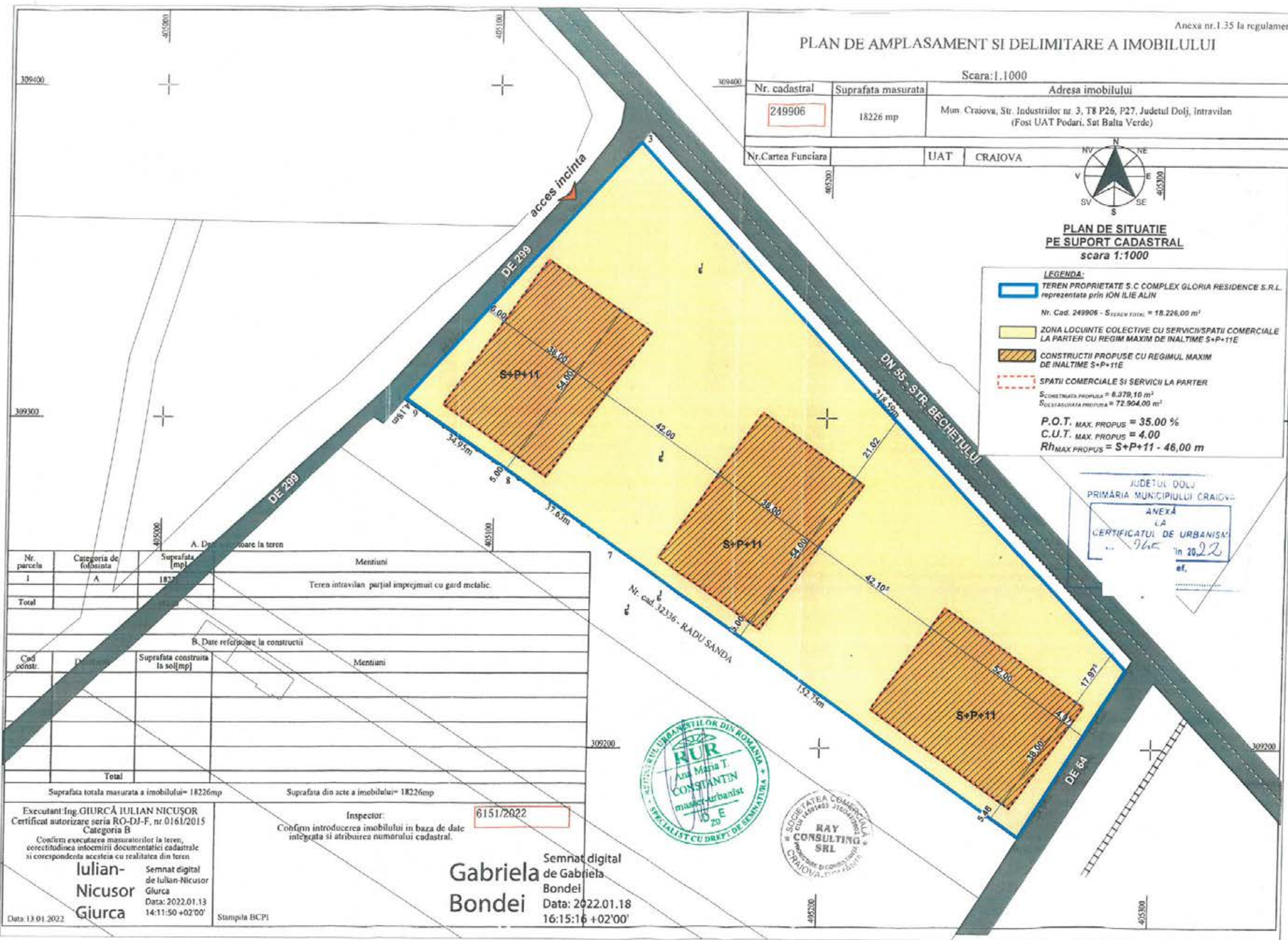
LEGENDA:

- TEREN PROPRIETATE S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
- Nr. Cad. 249906 - S.TEREN TOTAL = 18.226,00 m²
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII/SPATII COMERCIALE LA PARTER CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11E
- CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+11E
- SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER

$S_{CONSTRUCIUA PROPUISA} = 6.379,10 \text{ m}^2$
 $S_{DEZASALUBRATA PROPUISA} = 72.904,00 \text{ m}^2$

P.O.T. MAX. PROPUIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. PROPUIS = 4,00
Rh_{MAX} PROPUIS = S+P+11 - 46,00 m

JUDETUL DOLJ
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 ANEXA LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 nr. 965 in 2022
 ef.



A. Date referitoare la teren		Mentii	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	A	18226	Teren intravilan - parțial împrejmuit cu gard metalic.
Total			

B. Date referitoare la constructii		Mentii	
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)		
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 18226mp Suprafata din acte a imobilului= 18226mp

Executant: Ing. GIURCA IULIAN NICUSOR
 Certificat autorizare seria RO-DJ-F, nr 0161/2015
 Categoria B
 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inoemirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector: 6151/2022
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnat digital de Gabriela Bondei
 Data: 2022.01.13 14:11:50 +02'00'

Semnat digital de Gabriela Bondei
 Data: 2022.01.13 16:15:16 +02'00'

Stampila BCPi



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara:1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
249906	18226 mp	Mun. Craiova, Str. Industriilor nr. 3, T8 P26, P27, Judetul Dolj, Intravilan (Fost UAT Podari, Sat Balta Verde)
Nr. Cartea Funciara	UAT	CRAIOVA



PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL scara 1:1000

LEGENDA:

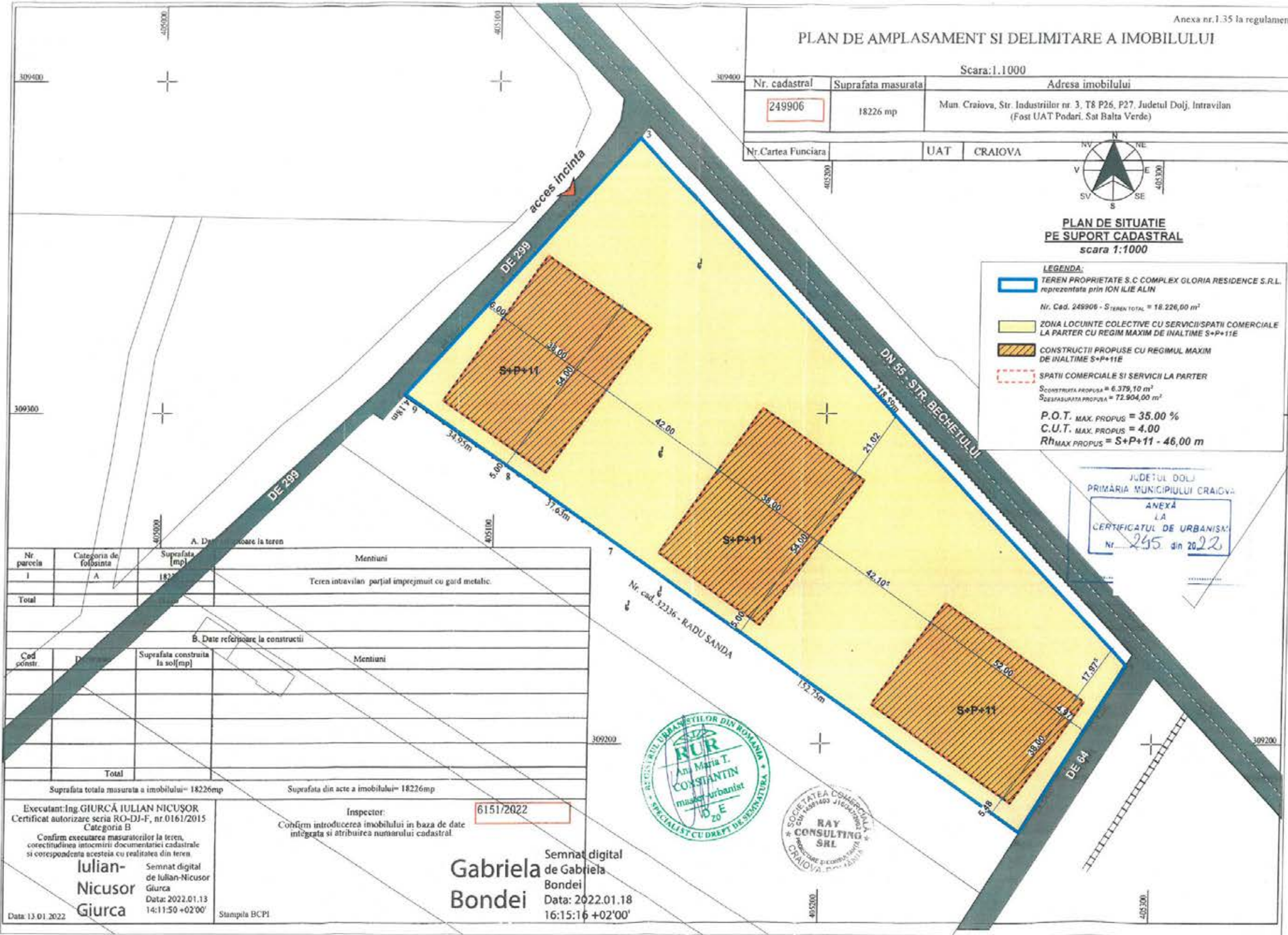
- TEREN PROPRIETATE S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII/SPATII COMERCIALE LA PARTER CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11E
- CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+11E
- SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER

Nr. Cad. 249906 - S.TEREN TOTAL = 18.226,00 m²

S.CONSTRUITA PROPUSE = 6.379,10 m²
S.DESFASURATA PROPUSE = 72.904,00 m²

P.O.T. MAX. PROPUSE = 35.00 %
C.U.T. MAX. PROPUSE = 4.00
Rh_{MAX} PROPUSE = S+P+11 - 46,00 m

JUDETUL DOLJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 245 din 2022



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	18226	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard metalic.
Total			

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului= 18226mp Suprafata din acte a imobilului= 18226mp

Executant: Ing. GIURCĂ IULIAN NICUȘOR
Certificat autorizare seria RO-DJ-F, nr.0161/2015
Categorie B
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Iulian-Nicusor Giurca
Semnat digital de Iulian-Nicusor Giurca
Data: 2022.01.13 14:11:50 +02'00'

Inspector: **6151/2022**
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Gabriela Bondei
Semnat digital de Gabriela Bondei
Data: 2022.01.18 16:15:16 +02'00'



Stampila BCPI



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.

Sediu social: Municipiul Craiova, Calea SEVERINULUI, Nr. 328, Judet Dolj

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

Cod Unic de înregistrare: 32327001

din data de: 07.10.2013

Identificator Unic la Nivel European (EUID): RO0WRC-J16/1562/2013
Nr. de ordine în registrul comerțului: J16/1562/07.10.2013
Data eliberării: 04.12.2020

Pentru
Oana Manuela DINCĂ, Director
Semnează
Mihaela-Simona Coclea, Șef birou

Digitally signed by COCLEA MIHAELA-SIMONA
DN: c=RO, I=CRAIOVA, sn=COCLEA,
givenName=MIHAELA-SIMONA,
serialNumber=2005062450MS43, name=COCLEA
MIHAELA-SIMONA, cn=COCLEA MIHAELA-SIMONA
Date: 2020.12.04 12:3:31 +02'00'



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



DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
BIROU CADASTRU
Nr.4852 din 13.01.2022

ADEVERINȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de către S.C.Complex Gloria Residence S.R.L, cu sediul social în Craiova, Calea Severinului, nr.32B, jud.Dolj, prin care se solicită relații cu privire la includerea terenului în intravilanul municipiului Craiova, prin prezenta se adevărește:

Imobilul menționat în Contractul de vânzare cu rezerva proprietății autentificat sub nr.1197/2021 de S.P.N. „BNP Ciovică Gheorghe”, în suprafață totală de 18226mp din actele de proprietate și din măsurători, situat în com. Podari, sat Balta Verde, str.Industriilor, nr.3, jud. Dolj, (fost tarlaua 8, parcela 26, parcela 27), identificat cu nr.cadastral 33951, înscris în C.F.nr.33951 a loc.Podari, potrivit Procesului verbal de delimitare a unităților administrativ-teritoriale Craiova-Podari nr.6306/2022 și Planului Urbanistic General al com.Podari, aprobat de către Consiliul Local Podari prin Hotărârea nr.88/2008, prelungit conform Hotărârii nr.19/2019 a Consiliului Local Podari, este situat în **intravilanul** municipiului Craiova.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat Gabriela Mioreanu	Arhitect Șef	13.01.2022	
Verificat Oprîș Ștefan Silviu	Pt.Șef Birou	13.01.2022	
Intocmit Breazu Claudia-Mihaela	Inspector	13.01.2022	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	S.C.Complex Gloria Residence S.R.L	1	-	
2	Exemplar 2	DRPMD	1	-	

Achitat taxa de 10 RON cu chitanța nr. PO5264987 din 13.01.2022 FO.03.11.01 vers.01

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 1115 din 16/03/2022

Ca urmare a cererii adresate de: S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. cu
domiciliul in jud. Dolj Municipiul Craiova, Calea Severinului
nr. 32B
inregistrata la nr. 55177 din 15/03/2022

CERTIFICĂ:

Imobilul proprietate a S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. situat la adresa:
- Judetul Dolj, strada Industriilor nr.3, Tarlaua 8 Parcela 26/Parcela 27 (fost UAT
Podari, Sat Balta Verde)
figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:
- Craiova, Bulevardul Nicolae Romanescu nr.220

Teren in suprafata de 18226mp cu n.cd.249906 (nr.cd. vechi 33951), CF nr.249906 (nr. CF vechi 33951)
Prezentul certificat rămâne valabil până la atribuire de denumiri noi de străzi și numere factoriale în zonă, respectiv actualizarea
Nomenclatorului Străzilor Municipiului Craiova cu străzi și numere factoriale preluate conform Procesul verbal de delimitare a
unităților administrativ-teritoriale Craiova-Podari nr.6303/2022



Serviciul Urbanism și Nomenclatura Urbană,
Stela Mihaela Ene

Informit. / JSU

Achitat taxă 100000 lei cu chitanța nr. 0127466 din 15.03.2022
Achitat taxa de urgență 100000 lei cu chitanța nr. 0127358 din 16.03.2022
Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate
F.O. 03.12.02 vers. 01

CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII

Părțile:

Societatea OLTINEX S.A., cu sediul în mun. Craiova, str. Caracal nr. 162, jud. Dolj, având număr de ordine în Registrul Comerțului: J16/32/1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J16/32/1991 și cod unic de înregistrare: 2302218, reprezentată prin membru al Consiliului de Administrație, împuternicit în baza Hotărârii Consiliului de Administrație nr. 89 din data de 10.06.2021, doamna _____ cu domiciliul în mun. Craiova

în calitate de **vânzătoare**, denumită în continuare **vânzător**

Societatea COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L., cu sediul în mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 32B, jud. Dolj, având număr de ordine în Registrul Comerțului: J16/1562/2013, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J16/1562/2013 și cod unic de înregistrare: 32327001, reprezentată prin mandatar, împuternicit în baza procurii speciale autentificate sub nr. 986 la data de 20.05.2021 de S.P.N. "BNP Ciovică Gheorghe" – notar public Laura Diaconu, cu sediul în Craiova, doamna _____ cu domiciliul în mun.

în calitate de **cumpărătoare**, denumită în continuare **cumpărător**,

având în vedere faptul că Vânzătorul intenționează să vândă, iar Cumpărătorul intenționează să cumpere Imobilul identificat, în continuare, în articolul „Obiectul Contractului”,

au hotărât să încheie, în baza art. 1755 Cod civil, prezentul contract de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății (denumit în continuare „Contractul”), în următoarele condiții:

1. Definiții și interpretare

1.1. Termenii definiți în continuare vor avea în Contract următoarele înțelesuri, cu excepția cazului în care Părțile, în mod expres, le conferă un alt sens:

1.1.1. „**Autoritățile Publice**” – înseamnă orice instanță judecătorească, autoritate administrativă sau de reglementare centrală sau locală și orice alte entități din structura/subordonarea acestora, cu sau fără personalitate juridică, tribunal arbitral sau orice entitate sau persoană care exercită funcții executive, legislative sau judecătorești în România;

1.1.2. „**Cazul Fortuit**” – înseamnă un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către Partea care ar fi fost ținută să-și îndeplinească obligațiile contractuale dacă acel eveniment nu s-ar fi produs, și care constă într-o împrejurare neimputabilă Părții respective, însă care nu are un caracter extraordinar, cum ar fi: furtuna sau ploaia torențială, cutremure de intensitate redusă, manifestații, greve etc.

1.1.3. „**Data Transmiterii Proprietății**” – înseamnă (i) ziua în care Cumpărătorul achită integral prețul stabilit conform Contractului, contul Vânzătorului fiind creditat cu toate sumele datorate, iar, în virtutea acestui fapt, dreptul de proprietate asupra Imobilului se transmite de la Vânzător la Cumpărător, potrivit art. 1755 Cod civil;

1.1.4. „**Data Semnării**” – este data la care prezentul Contract este semnat de către Părți.

1.1.5. „**Declarația privind Plata Prețului**” – înseamnă declarația în formă autentică dată de Vânzător în beneficiul Cumpărătorului prin care Vânzătorul confirmă achitarea integrală de către Cumpărător a Prețului Imobilului și a oricărei alte sume datorate în baza Contractului și prin care își exprimă acordul privind intabularea în Cartea Funciară pe numele Cumpărătorului a dreptului de proprietate asupra Imobilului.

1.1.6. „**Euro**” – înseamnă moneda unică oficială a Uniunii Economice și Monetare din cadrul Uniunii Europene. Sumele exprimate în Euro vor fi plătite în lei, la cursul de referință

EUR/RON stabilit în prezentul Contract. În cazul în care, pe parcursul executării prezentului Contract, România va adopta moneda Euro, toate sumele stabilite în Euro și neachitate până la momentul adoptării noii monede vor fi plătite în Euro, iar cele agreate în lei vor fi convertite și plătite în Euro, la cursul de referință stabilit de Banca Națională a României conform legii aplicabile de la acea dată. În cazul în care, pe parcursul executării prezentului Contract, România nu va mai fi membră a Uniunii Europene sau dacă moneda Euro nu va mai fi utilizată de către Statele Membre ale Uniunii Europene, toate plățile prevăzute în prezentul Contract vor fi considerate ca raportându-se la dolarul american (USD), urmând ca sumele ce nu vor fi fost încă plătite să fie recalulate prin raportare la cursul oficial Euro/USD, stabilit de Banca Centrală Europeană ca fiind aplicabil la Data Semnării. Sumele astfel recalulate vor fi comunicate Cumpărătorului de către Vânzător.

1.1.7. „Forța Majoră” – înseamnă orice împrejurare externă, imprevizibilă, absolut invincibilă și inevitabilă, care determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să inițieze, să continue sau să finalizeze îndeplinirea obligațiilor sale contractuale; asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale extreme (cataclisme), revoluții, război, naționalizări, confiscări, embargo etc.

1.1.8. „Imobil” – înseamnă terenul astfel cum este identificat în prezentul Contract, în articolul „Obiectul Contractului”.

1.1.9. „Impozit(e)” – înseamnă orice impozit, taxă, contribuție sau altă obligație de natură fiscală, precum și orice amendă, dobândă, penalitate ori cheltuielă legată de acestea, referitoare la Imobil.

1.1.10. „Informații Confidențiale” – înseamnă oricare și toate informațiile și datele legate de clientela și afacerile uneia dintre Părți și ale entităților afiliate, la care cealaltă parte are acces, în orice mod, cu ocazia negocierii și încheierii prezentului Contract, precum: planuri de dezvoltare a afacerilor și identitatea eventualilor parteneri, structuri de prețuri și diverse condiții financiare, evidențe privind clienții sau proiectele; rapoarte de piață, evidențe ale angajaților și manuale, politici și proceduri interne, informații legate de procesele, tehnologiile sau teoriile pe care se bazează produsele și serviciile, precum și orice alte asemenea date sau informații care nu sunt deja cunoscute ori accesibile publicului și care, dacă ar fi dezvăluite către terțe persoane, ar putea afecta afacerile, clientela sau interesele Părții respective. De asemenea, vor fi considerate confidențiale și toate informațiile legate de încheierea, conținutul și punerea în aplicare a prezentului Contract, cu excepția situației în care divulgarea acestora se circumscrie prevederilor legale imperative, îndeplinirii obligațiilor asumate conform Contractului sau acordului prealabil al celeilalte Părți.

1.1.11. „Legea Aplicabilă” – înseamnă orice lege, ordonanță, ordonanță de urgență, hotărâre, ordin, instrucțiune, reglementare, normă sau orice alt act normativ similar emis de Parlamentul României, Guvernul României sau de către orice altă autoritate publică.

1.1.12. „Partea”, „Părțile” – desemnează părțile semnatare ale Contractului, denumite fie individual, fie împreună. Vor fi asimilați părților succesorii acestora, precum și cesionarii Contractului ori ai unor drepturi contractuale, în limitele prevederilor legale. „Persoană”, „terț” sau „terță parte” va desemna orice altă persoană fizică sau juridică decât Părțile și succesorii lor/cesionarii.

1.1.13. „Perioada de Folosință a Imobilului” – înseamnă intervalul de timp dintre data predării Imobilului de către Vânzător Cumpărătorului și Data Transmiterii Proprietății ori, după caz, data rezoluției prezentului Contract, perioadă în care Cumpărătorul va beneficia de folosința Imobilului în condițiile prezentului Contract.

1.1.14. „Prețul Imobilului” – înseamnă valoarea Imobilului care se va transfera din patrimoniul Vânzătorului în cel al Cumpărătorului, pe care acesta din urmă o datorează cu titlul de preț al bunului care se înstrăinează.

1.1.15. „Rata” – înseamnă suma de bani pe care Cumpărătorul o va plăti Vânzătorului ca parte din Prețul Imobilului, conform art. 4 din Contract.

1.1.16. „RON” – înseamnă noul leu românesc, moneda legală a României, introdusă în circulație prin Legea nr. 348/2004 privind denominarea monedei naționale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 664 din 23 iulie 2004, cu modificările și completările ulterioare.



1.1.17. „Sarcină” – înseamnă o obligație care grevează Imobilul, astfel:

1.1.17.1. ipoteca imobiliară sau mobiliară, operațiunile asimilate ipotecii conform art. 2.347 Cod Civil, gajul, privilegiul, superfiția, servitutea, uzufructul, uzul, dreptul de preferință ori de preempțiune, dreptul de folosință, ori limitarea juridică a dreptului de proprietate în baza unui contract ori acord pentru care formalitățile de publicitate stabilite de lege au fost îndeplinite sau care au fost aduse la cunoștința Vânzătorului în scris ori au fost agreeate de acesta, până la Data Semnării;

1.1.17.2. un sechestrul, o cerere de reconstituire a dreptului de proprietate, o acțiune în revendicare ori un litigiu în legătură cu Imobilul, pentru care formalitățile de publicitate stabilite de lege au fost îndeplinite sau care au fost aduse la cunoștința Vânzătorului în scris, până la Data Semnării;

1.1.17.3. un drept al unei autorități publice de a expropria Imobilul, pentru care formalitățile de publicitate stabilite de lege au fost îndeplinite sau care au fost aduse la cunoștința Vânzătorului în scris, până la Data Semnării.

1.1.18. „Sarcină Permisă” – înseamnă acea Sarcină aferentă Imobilului care este cunoscută, acceptată și care va fi preluată de Cumpărător, în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

1.1.19. „Utilități” – înseamnă serviciile și echipamentele aferente furnizării lor, contractate de furnizorii autorizați pentru asigurarea funcționării optime a Imobilului, precum: energie electrică, gaze, apă, canalizare, telefonie-internet, salubritate etc.

1.1.20. „Zi Lucrătoare” – înseamnă orice zi (în afară de sâmbătă, duminică sau zilele de sărbătoare legală) în care instituțiile bancare din România sunt deschise publicului. Ori de câte ori în prezentul Contract se referă la un anumit număr de zile, numărul respectiv va avea în vedere zilele calendaristice, dacă nu se specifică faptul că sunt Zile Lucrătoare.

2. Obiectul Contractului

2.1. Vânzătorul vinde Cumpărătorului, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, Imobilul reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință *arabil*, situat în *com. Podari, sat. Balta Verde, str. Industriilor nr. 3, jud. Dolj, (fost tarlaua 8, parcela 26, parcela 27)*, în suprafață totală de **18.226 mp** din actele de proprietate și din măsurătorile cadastrale, identificat cu **număr cadastral 33951** înscris în **Cartea Funciară nr. 33951 a loc. Podari**.

2.2. Imobilul are acces direct la drumul public str. Industriilor.

3. Istoricul titlului de proprietate al Imobilului

3.1. Vânzătorul a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 3494 la data de 12.10.2007 de Biroul Notarilor Publici Asociați Dana Tomiță și Andrei Tomiță – notar public Tomiță Dana, cu sediul în Craiova. Imobilul a suferit modificări în baza actului de dezmembrare autenticat sub nr. 2608 la data de 05.12.2013 de S.P.N. "Dana Tomiță & Sebastian Tomiță" – notar public Tomiță Dana, cu sediul în Craiova și actului de alipire autenticat sub nr. 924 la data de 13.07.2018 de S.P.N. "Dana Tomiță & Sebastian Tomiță" – notar public Tomiță Dana, cu sediul în Craiova.

4. Prețul Imobilului și condițiile de plată

4.1. Prețul Imobilului este de **600.000 (șasesutemii) Euro**, la care se aplică TVA prin mecanismul taxării inverse.

4.2. Plata Prețului Imobilului se va face după cum urmează:

4.2.1. prima tranșă, în cuantum de **300.000 (treisutemii) Euro**, echivalentul sumei de **1.477.260 lei (unmillionpatrusuteșaptezecișisaptemildouă suteșazecei lei)**, s-a achitat astăzi, Data Semnării, prin transfer bancar în contul Vânzătorului al echivalentului în lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României valabil la Data Semnării Contractului, de 1 Euro = 4,9242 lei, așa cum rezultă din ordinul de plată nr. 1/18.06.2021 emis de Garanti BBVA S.A.;

4.2.2. tranșa a doua, în cuantum de 300.000 (treisutemii) Euro, se va achita cel mai târziu la data de **18 septembrie 2021**, prin transfer bancar în contul Vânzătorului al echivalentului în lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României valabil la data efectuării plății respective;

4.3. Plățile se fac în contul Vânzătorului având IBAN nr. RO49 UGBI 0000 3220 2849 3RON, deschis în lei la Garanti Bank S.A sau, dacă Vânzătorul a indicat un alt cont în factura transmisă Cumpărătorului, atunci se vor face în acesta din urmă. Plățile se consideră efectuate în momentul creditării contului Vânzătorului cu sumele datorate. Pentru a face dovada plății, Cumpărătorul poate să solicite în baza art. 1.504, alin. (2) din Codul Civil o confirmare scrisă privind creditarea irevocabilă a contului Vânzătorului, emisă de instituția de credit la care este deschis contul acestuia din urmă.

4.4. La Data Semnării Vânzătorul va transmite Cumpărătorului o factură de avans valabilă pentru prima tranșă de Preț, ce va fi emisă la cursul EUR/RON al Băncii Naționale a României valabil la Data Semnării, cuprinzând toate informațiile obligatorii prevăzute de Codul Fiscal și Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal. La data achitării întregului Preț al Imobilului Vânzătorul va transmite Cumpărătorului o factură pentru întregul Preț al Imobilului și o factură de ștorno avans.

5. Transmiterea dreptului de proprietate

5.1. Dreptul de proprietate asupra Imobilului se transmite de la Vânzător la Cumpărător la Data Transmiterii Proprietății, Cumpărătorul urmând să își exercite prerogativele decurgând din această calitate de la acest moment.

5.2. În termen de 10 (zece) Zile Lucrătoare de la Data Transmiterii Proprietății, dacă Părțile nu convin altfel, Vânzătorul va pune la dispoziția Cumpărătorului Declarația privind Plata Prețului. Pentru a fi corectă și în orice neînțelegeri, Părțile stabilesc că Declarația privind Plata Prețului va fi dată numai după efectuarea de către Cumpărător a plății integrale a Prețului Imobilului și a oricărei sume pe care Cumpărătorul o datorează Vânzătorului în baza prezentului Contract.

5.3. Pentru neîndeplinirea obligației prevăzute la pct. 5.2, Vânzătorul datorează Cumpărătorului penalități în cuantum de 1 % din Prețul achitat pentru fiecare zi de întârziere până la îndeplinirea obligației asumate.

6. Folosința Imobilului

6.1. Pentru Perioada de Folosință a Imobilului, Vânzătorul transmite Cumpărătorului folosința asupra Imobilului, pe care acesta din urmă o va exercita cu prudența și diligența unui bun proprietar.

6.2. Predarea Imobilului de la Vânzător la Cumpărător a avut loc astăzi, Data Semnării, în baza prezentului Contract.

6.3. Cumpărătorul nu va avea dreptul să modifice destinația Imobilului fără acordul prealabil al Vânzătorului și obținerea tuturor autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege.

6.4. În Perioada de Folosință a Imobilului, acesta va rămâne în proprietatea exclusivă a Vânzătorului, cu toate echipamentele și instalațiile accesorii. Cumpărătorul va înștiința de îndată Vânzătorul cu privire la orice demersuri inițiate de terțe persoane sau autorități, care ar putea afecta în orice mod dreptul de proprietate al Vânzătorului, precum plângeri, sechestre, acțiuni în instanță etc.

7. Obligațiile Cumpărătorului în Perioada de Folosință a Imobilului

Întreținerea Imobilului

7.1. Cumpărătorul va fi responsabil pentru păstrarea integrității și menținerea în bună stare de funcționare a Imobilului, pe care îl va utiliza cu prudență și diligență, respectând reglementările legale. Cumpărătorul nu va deteriora și nu va aduce modificări Imobilului fără acordul prealabil al Vânzătorului, dat în condițiile art. 7.2. de mai jos.

7.2. Cumpărătorul va efectua toate lucrările de reparații cu privire la Imobil, inclusiv reparațiile capitale, etc. În cazul în care sunt necesare orice asemenea lucrări, Cumpărătorul le va efectua doar în baza aprobării prealabile și scrise din partea Vânzătorului, care nu va fi refuzată în mod nejustificat. În acest sens, Cumpărătorul va transmite Vânzătorului o notificare prin care va solicita acordul de începere a lucrărilor, comunicând totodată: (i) tipul lucrărilor care se vor executa și (ii) costurile totale aferente lucrărilor. Lucrările respective, aprobate de Vânzător, vor fi efectuate pe răspunderea și cheltuiala Cumpărătorului, care va obține toate autorizațiile necesare, efectuând în mod corespunzător formalitățile prevăzute de lege. Cumpărătorul declară că este de acord ca în eventualitatea încetării prezentului Contract fără operarea transferului dreptului de proprietate toate

îmbunătățirile încorporate Imobilului să profite și să rămână câștigate Imobilului, Cumpărătorul renunțând în mod irevocabil la orice drept de a pretinde contravaloarea acestor îmbunătățiri.

Autorizații, permise și avize

7.3. Cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca Imobilul să fie folosit conform prevederilor legale și reglementărilor emise de autoritățile publice pentru activitatea desfășurată în Imobil, în special a celor privind protecția împotriva incendiilor și protecția mediului.

7.4. Cumpărătorul va obține, pe cheltuiala proprie, toate aprobările/autorizațiile/avizele necesare în vederea desfășurării activităților proprii în incinta Imobilului. În cazul în care o autoritate publică ar impune Cumpărătorului anumite condiții pentru folosirea Imobilului conform destinației acestuia sau specificului activității Cumpărătorului, acesta va lua toate măsurile necesare pentru îndeplinirea unor astfel de obligații, pe riscul, răspunderea și cheltuiala sa. Cumpărătorul se obligă să respecte toate cerințele legale și obligațiile impuse de autoritățile publice pe durata Contractului și va fi personal responsabil, protejând Vanzătorul de orice pretenții ale terților și/sau ale autorităților publice.

Utilitățile

7.5. La Data Semnării Imobilul nu beneficiază de utilități.

7.6. Începând cu Data Semnării, Cumpărătorul poate încheia contracte de furnizare a utilităților cu furnizorii autorizați, își poate monta contoare individuale în Imobil pentru furnizarea utilităților și să realizeze pe cheltuiala proprie orice bransamente de utilități va considera necesare, dacă va fi cazul, fără nicio despăgubire sau pretenție de orice natură, prezentă sau viitoare, față de Vanzător, cu privire la utilități.

Riscurile

7.7. Riscul pierii bunului este transferat cumpărătorului la Data Transmiterii Proprietății.

Obligația de informare

7.8. Cumpărătorul se angajează să informeze Vanzătorul cu privire la orice împrejurări care ar apărea în Perioada de Folosință a Imobilului și ar fi de natură să afecteze, total sau parțial, existența și/sau buna funcționare a Imobilului, precum: deteriorări din orice cauze (acte de vandalism, accidente, furt etc); poluare de orice natură; sesizări din partea furnizorilor de Utilități; reclamații sau proceduri legale inițiate de orice Persoană, inclusiv amenzi sau alte sancțiuni aplicate de către autoritățile publice etc.

7.9. Cumpărătorul va informa Vanzătorul cu privire la astfel de împrejurări imediat după ce a luat cunoștință de ele, dar nu mai târziu de 24 (douăzecișipatru) de ore de la acel moment.

Cheltuieli efectuate de către Vanzător

7.10. În cazul în care, din orice motiv, Vanzătorul va face cheltuieli care sunt în sarcina Cumpărătorului, contravaloarea acestora va fi refacturată Cumpărătorului, care se obligă să le plătească Vanzătorului în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data primirii facturii.

Dovada plăților

7.11. Fără a aduce atingere prevederilor clauzei 4.3. de mai sus, Vanzătorul va putea cere Cumpărătorului să facă dovada efectuării plăților care îi revin conform Contractului, prin prezentarea, după caz, a exemplarul original al ordinului de plată, al bonului fiscal sau al chitanței de plată sau prin extrasul de cont aferent contului din care Cumpărătorul va fi făcut plățile respective, în condițiile Codului civil.

Dreptul de acces al Vanzătorului

7.12. Cumpărătorul va respecta și nu se va opune exercitării de către Vanzător a dreptului de a accede și vizita, oricând în Perioada de Folosință a Imobilului, orice parte a Imobilului, în scopul verificării modului de îndeplinire de către Cumpărător a obligațiilor contractuale sau a stării constructive a Imobilului. Vanzătorul va exercita acest drept în mod rezonabil, astfel încât folosința Imobilului să fie afectată cât mai puțin posibil.

8. Declarații ale Vânzătorului

8.1. Cu excepția oricărei prevederi exprese, contrare, stipulate în Contract, Vânzătorul declară și garantează Cumpărătorului că, la Data Semnării:

8.1.1. Vânzătorul este o societate înființată în mod legal și care își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația în vigoare;

8.1.2. Vânzătorul are dreptul și autoritatea deplină de a încheia prezentul Contract și de a-și asuma toate obligațiile prevăzute de acesta, vânzarea Imobilului fiind aprobată prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 2 din data de 19.04.2021, depusă spre publicare în Monitorul Oficial prin cererea nr. 37292/14.06.2021;

8.1.3. persoana care semnează prezentul Contract în numele Vânzătorului are toate împuternicirile necesare și are capacitatea legală de a acționa în acest sens;

8.1.4. Vânzătorul nu face obiectul niciunei proceduri de dizolvare sau lichidare voluntară, sau al vreunei proceduri inițiate împotriva sa conform dispozițiilor *Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență* sau ale *Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței*;

8.1.5. Obligațiile fiscale datorate în legătură cu Imobilul sunt achitate la zi, conform Certificatului de restare fiscală pentru persoane juridice nr. 9476 eliberat la data de 10.06.2021 de Primăria Municipiului Podari, Direcția Impozite și Taxe;

8.1.6. La Data Semnării Imobilul nu este racordat la Utilități;

8.1.7. Vânzătorul nu a încheiat vreun contract în vederea constituirii asupra Imobilului a unor drepturi reale sau sarcini în favoarea unor terțe Persoane, altele decât cele aduse la cunoștința Cumpărătorului și/sau menționate în prezentul Contract;

8.2. De asemenea, conform informațiilor pe care le deține la Data Semnării, Vânzătorul are cunoștință că Imobilul:

8.2.1. nu face obiectul niciunei proceduri de expropriere, totale sau parțiale, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunei revendicări și nici al vreunui drept real care să fie constituit în favoarea unei terțe Persoane;

8.2.2. nu face obiectul niciunui litigiu, arbitraj, proceduri de executare silită sau al oricărei alte acțiuni judiciare, inițiate de terțe Persoane.

9. Declarații ale Cumpărătorului

9.1. Cu excepția oricărei prevederi exprese, contrare, stipulate în prezentul Contract, Cumpărătorul declară și garantează Vânzătorului că, la Data Semnării:

9.1.1. Cumpărătorul este o societate înființată în mod legal și care își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile legale;

9.1.2. Cumpărătorul are dreptul și autoritatea deplină de a încheia prezentul Contract și de a-și asuma toate obligațiile prevăzute în acesta;

9.1.3. persoana care semnează prezentul Contract în numele Cumpărătorului are toate împuternicirile necesare și are capacitatea legală de a acționa în acest sens;

9.1.4. Cumpărătorul nu se află în dificultate de plată, nu face obiectul niciunei proceduri de dizolvare sau lichidare voluntară sau al vreunei proceduri inițiate împotriva sa conform dispozițiilor *Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență* sau ale *Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței*;

9.1.5. Cumpărătorul este proprietarul sau beneficiarul legal al tuturor fondurilor utilizate pentru plata Prețului Imobilului și a celorlalte sume pe care le datorează în baza prezentului Contract, iar aceste fonduri nu provin din- și nu au absolut nicio legătură cu activități ilegale sau ilicite, inclusiv activități de spălare a banilor vizate de *Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative*;

9.1.6. Cumpărătorul a luat cunoștință de situația juridică a Imobilului, astfel cum aceasta a fost prezentată în Contract, Vânzătorul punându-i la dispoziție, spre analiză și verificare, toate documentele care dovedesc drepturile sale cu privire la Imobil, astfel încât Cumpărătorul,



efectuând o analiză detaliată atât pe baza documentelor și informațiilor primite de la Vanzător, cât și pe baza celor obținute de pe urma investigațiilor proprii, cumpără Imobilul în deplină cunoștință de cauză;

9.1.7. Cumpărătorul a verificat cu atenție și are cunoștință de starea tehnică actuală a Imobilului, nu reclamă niciun viciu aparent al acestuia și înțelege să îl dobândească în condițiile în care se găsește la Data Semnării;

9.1.8. Cumpărătorul înțelege că Imobilul poate fi afectat de limitări ale dreptului de proprietate impuse ca reguli de bună vecinătate sau pentru satisfacerea unor necesități publice, precum cele reglementate de art. 602-625 din Codul Civil și de legislația specială, și este de acord că Vanzătorul nu își asumă nicio răspundere în cazul existenței sau intervenirii unor asemenea limitări legale;

9.1.9. Cumpărătorul își asumă toate riscurile în cazul în care, după semnarea prezentului Contract, intervin modificări privind statutul arheologic-cultural al Imobilului ori alte schimbări impuse prin acte normative în legătură cu destinația sau utilizarea acestuia;

Până la Data Semnării, Vanzătorul a predat Cumpărătorului, în copie, actele aflate în posesia sa referitoare la titlul de proprietate, originalele urmând a fi predate Cumpărătorului la Data Transmiterii Proprietății.

10. Declarații comune ale Părților

10.1. Părțile declară că dețin experiența și cunoștințele necesare pentru încheierea prezentului Contract, considerând ca deplin echitabile clauzele acestuia.

10.2. Voința Părților de a încheia prezentul Contract s-a format în mod liber de influențe exterioare.

10.3. Părțile au luat cunoștință de și înțeleg pe deplin toate prevederile cuprinse în prezentul Contract.

10.4. Părțile au beneficiat de asistență juridică profesională în timpul negocierii și încheierii Contractului, cu ajutorul căreia și-au format o imagine clară, completă și corectă asupra conținutului acestuia și asupra documentelor referitoare la Imobil.

11. Despăgubiri

11.1. În cazul în care una dintre Părți suferă un Prejudiciu, aceasta are dreptul să ceară de la cealaltă Parte executarea în natură și/sau prin echivalent a obligațiilor respective, precum și acoperirea daunelor suferite. Totodată, Partea prejudiciată poate recurge la orice alt remediu legal în vederea acoperirii Prejudiciului creat.

12. Garanția pentru vicii

12.1. Vanzătorul va răspunde pentru viciile ascunse ale Imobilului în condițiile Codului civil.

13. Garanția împotriva evicțiunii

13.1. Vanzătorul garantează Cumpărătorul pentru evicțiunea cauzată ulterior încheierii prezentului Contract

13.2. În caz de evicțiune parțială, partea din Prețul Imobilului care va fi restituită Cumpărătorului se va calcula prin raportare la suprafața cu privire la care Cumpărătorul va fi fost evins, suprafața totală a Imobilului și suma pe care Vanzătorul ar fi datorat-o în caz de evicțiune totală.

13.3. Cumpărătorul se obligă:

13.3.1. să comunice Vanzătorului:

13.3.1.1. orice cerere și/sau orice demers administrativ, judiciar și/sau extra judiciar (e.g. cerere de chemare în judecată, notificare, convocare, citație etc.) care i-a fost comunicat sau de care ia cunoștință prin orice mijloace și care ar urmări sau ar putea conduce la evingerea Cumpărătorului (sau a succesorilor acestuia) sau la pierderea și/sau tulburarea dreptului de proprietate asupra Imobilului sau asupra unei părți a acestuia sau la orice alt prejudiciu care ar putea fi asimilat unei limitări a prerogativelor proprietății (inclusiv, dar nelimitativ, sub forma unor dezmembrăminte sau drepturi de creanță care pot fi considerate sau asimilate unor tulburări specifice evicțiunii); precum și

13.3.1.2. toate și oricare dintre înscrisurile aferente demersurilor administrative, judiciare și/sau extrajudiciare menționate la clauza 13.3.1.1.;

13.3.2. să facă de îndată toate demersurile ca, în cazul în care ia cunoștință, prin orice mijloace, de orice demersuri judiciare și/sau extrajudiciare menționate la clauza 13.3.1.1. mai sus, să obțină toate și oricare dintre înscrisurile aferente acestor demersuri și să le comunice Vânzătorului.

13.4. Cumpărătorul se obligă să îndeplinească obligațiile de comunicare prevăzute la clauza 13.3. de mai sus de îndată, dar în niciun caz mai târziu de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data la care Cumpărătorul a luat cunoștință, sau i-au fost notificate demersurile respective, sau a obținut sau i-au fost comunicate înscrisurile aferente acestora.

13.5. Cumpărătorul se obligă să se consulte cu Vânzătorul cu privire la conduita sa (demersuri de natură litigioasă sau pre-litigioasă, răspunsuri, adrese, comunicări etc.) ca răspuns la orice demersuri judiciare și/sau extrajudiciare menționate la 13.3.1.1. de mai sus și să comunice Vânzătorului în prealabil cu cel puțin 5 (cinci) Zile Lucrătoare înainte de a trimite orice astfel de documente sau de înscrisuri pe care le va formula/depune în acest sens.

13.6. În cazul în care Cumpărătorul este parte într-un litigiu de orice natură ce poate avea ca efect evicțiunea Imobilului, Cumpărătorul se obligă ca:

13.6.1. în cazul în care are poziția procesuală de pârât:

13.6.1.1. să folosească toate mijloacele de apărare de drept material și de drept procesual în scopul respingerii pretențiilor terțului reclamant și

13.6.1.2. să formuleze cererea de chemare în garanție împotriva Vânzătorului ca autor al său odată cu întâmpinarea pe care o va formula, sau, dacă întâmpinarea nu este obligatorie, la primul termen la care Cumpărătorul ar fi citat în cauză.

13.6.2. în cazul care are poziția procesuală de reclamant, să formuleze cererea de chemare în garanție împotriva Vânzătorului, ca autor al său, până la primul termen de judecată;

13.6.3. în cazul în care nu a formulat cerere de chemare în garanție a Vânzătorului (fie în calitate de pârât, fie în calitate de reclamant), să nu se opună niciunei cereri pe care Vânzătorul ar putea considera oportun să o formuleze în litigiul respectiv.

13.7. Cumpărătorul se obligă să nu încheie fără acordul prealabil scris al Vânzătorului, nicio tranzacție judiciară sau extrajudiciară cu niciun terț care efectuează orice demers administrativ, judiciar și/sau extrajudiciar de orice natură care ar urmări sau ar putea conduce la evingerea Cumpărătorului (sau a succesorilor acestuia) sau la pierderea și/sau tulburarea dreptului de proprietate asupra Imobilului sau asupra unei părți a acestuia sau la orice alt prejudiciu care ar putea fi asimilat unei limitări a prerogativelor proprietății, sau (independent de existența vreunui demers judiciar sau extrajudiciar), care ar putea avea ca efect sau fi asimilată oricăreia dintre urmările menționate mai sus în prezenta clauză. Cumpărătorul se obligă ca, fără acordul prealabil scris al Vânzătorului, să nu recunoască, expres sau implicit, niciun drept și nicio pretenție care ar putea avea ca efect sau fi asimilată oricăreia dintre urmările menționate mai sus în prezenta clauză.

13.8. Cumpărătorul declară, în conformitate cu dispozițiile art. 13 Cod Civil, că încheierea unei tranzacții sau realizarea unei recunoașteri de natura celor prevăzute mai sus, fără acordul prealabil și exprimat în scris al Vânzătorului, va reprezenta renunțarea sa expresă la dreptul de garanție pentru evicțiune din partea Vânzătorului și la dreptul de a solicita orice despăgubire sau reparație în legătură cu demersul terțului ce a condus la încheierea respectivei tranzacții sau în legătură cu obiectul acelei tranzacții, fără a mai fi necesară într-o astfel de situație dovedirea de către Vânzător că ar fi existat motive suficiente pentru a se respinge cererea și/sau după caz, indiferent dacă existau sau nu motive suficiente pentru a împiedica evicțiunea (conform art. 1.705 Cod Civil) în cazul în care nu s-ar fi încheiat respectiva tranzacție.

14. Forța Majoră și Cazul Fortuit

14.1. În cazul apariției unei situații de Forță Majoră, niciuna dintre Părți nu va fi considerată responsabilă pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale, pe durata evenimentului respectiv.

14.2. Partea care invocă Forța Majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forță

Majoră în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la producerea acesteia și să prezinte în cel mai scurt timp posibil documente doveditoare de la autoritățile publice competente care să facă dovada producerii evenimentului de Forță Majoră.

14.3. În cazul apariției unui Caz Fortuit, Vanzătorul nu va fi considerat responsabil pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale. Apariția unui Caz Fortuit nu îl va exonera pe Cumpărător de îndeplinirea obligațiilor contractuale.

15. Rezoluțiunea Contractului

15.1. În temeiul art. 1553 din Codul Civil, prezentul Contract va fi desființat de plin drept prin efectul rezoluțiunii, fără punere în întârziere ori efectuarea vreunei alte formalități și fără intervenția instanțelor judecătorești, în următoarele situații:

15.1.1. dacă oricare dintre tranșele din Prețul Imobilului sau orice altă sumă datorată de Cumpărător în baza prezentului Contract nu este plătită în cuantumul și în termenele prevăzute în prezentul Contract, Părțile renunțând în mod expres la aplicarea prevederilor art. 1756 din Codul civil;

15.1.2. în orice alt caz expres stipulat în prezentul Contract.

15.2. În cazul rezoluțiunii contractului conform celor de mai sus, Vanzătorul va reține integral tranșele din Prețul Imobilului achitate în perioada dintre Data Semnării și data intervenirii rezoluțiunii, prezentând daune-interese și contravaloarea lipsei de folosință a Imobilului

15.3. În oricare dintre cazurile de mai sus, Cumpărătorul va fi de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor ce-i revin conform prezentului Contract.

15.4. Cumpărătorul declară în mod expres că este de acord cu operarea rezoluțiunii în condițiile menționate anterior, precum și cu radierea notării prezentului Contract din Cartea Funciară a Imobilului în baza unei încheieri de certificare fapte, prin care notarul public ar constata îndeplinirea pactului comisoriu conform art. 24 din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*. Dovada intervenției pactului comisoriu se va face de către Vanzător cu extrasul contului bancar al Vanzătorului aferent perioadei între Data Semnării și data scadentă a obligațiilor de plată a Prețului. Cumpărătorul se obligă ca, în termen de maximum 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la intervenția rezoluțiunii Contractului să predea Imobilul către Vanzător, sub sancțiunea de daune moratorii de 1 % din Prețul Imobilului, în echivalent RON, pentru fiecare zi de întârziere. De asemenea, Cumpărătorul se obligă, sub sancțiunea aceluiași daune moratorii, să pună la dispoziția Vanzătorului orice act care s-ar putea dovedi necesar și/sau care ar putea fi cerut de autoritățile competente pentru efectuarea radiierilor din cartea funciară, în termen de maximum 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data solicitării exprese a Vanzătorului.

15.5. De asemenea, de la data intervenirii rezoluțiunii, orice Sarcini Permise preluate de către Cumpărător conform Contractului sau contractate de Cumpărător cu acordul și în condițiile Vanzătorului, se vor transfera, automat, către Vanzător, care va prelua toate drepturile și obligațiile aferente. În cazul în care Cumpărătorul a contractat sarcini asupra Imobilului fără acordul sau fără să respecte condițiile Vanzătorului (ex. închirieri/subînchirieri, etc), acestea vor înceta de drept la data la care va opera rezoluțiunea Contractului, iar Cumpărătorul va datora Vanzătorului daune-interese pentru eventualele prejudicii aduse ca urmare a constituirii acestor sarcini.

16. Legea aplicabilă și soluționarea diferendelor

16.1. Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legislația României.

16.2. În cazul unui diferend în legătură cu prezentul Contract, Părțile vor face demersuri pentru o soluționare amiabilă. În situația în care nu vor putea ajunge la o înțelegere în termen de 30 (treizeci) de zile, fiecare dintre Părți se va putea adresa instanței de judecată.

17. Confidențialitate

17.1. Părțile vor păstra confidențialitatea asupra Informațiilor Confidențiale. În acest sens, fiecare Parte se obligă:

17.1.1. să ia măsurile necesare pentru protejarea Informațiilor Confidențiale împotriva folosirii sau dezvăluirii neautorizate;

17.1.2. să nu utilizeze Informațiile Confidențiale decât în scopul îndeplinirii obligațiilor stabilite prin Contract sau a celor impuse sau permise de lege; în acest sens, niciuna dintre Părți nu va folosi vreo Informație Confidențială pentru a concura în mod neloial sau a obține avantaje în afaceri față de cealaltă Parte;

17.1.3. să nu transmită către terți, să nu publice sau dezvăluie în orice mod, direct sau indirect, Informațiile Confidențiale, cu excepția autorizării prealabile exprese de către cealaltă Parte sau a executării unor obligații legale;

17.1.4. să permită accesul la Informațiile Confidențiale numai angajaților, colaboratorilor, consultantilor și reprezentanților săi care au nevoie de un asemenea acces pentru a îndeplini obligațiile prevăzute prin prezentul Contract;

17.1.5. să respecte orice alte măsuri de securitate rezonabile, solicitate în scris de către cealaltă Parte.

17.2. Pentru încălcarea obligației de confidențialitate, partea responsabilă va datora celeilalte părți daune-interese corespunzătoare prejudiciului creat.

17.3. Partea ținută să păstreze confidențialitatea Informațiilor Confidențiale nu va fi răspunzătoare în cazul în care:

17.3.1. Informația Confidențială este cerută de o autoritate publică, care este îndreptățită, conform legii, să solicite și să obțină asemenea informații;

17.3.2. Informația Confidențială este sau devine cunoscută public fără nicio implicare din partea vreunei Părți;

17.3.3. Partea care este titulara Informației Confidențiale autorizează în mod expres și în scris cealaltă Parte să dezvăluie Informațiile Confidențiale respective.

17.4. Obligația de confidențialitate este nelimitată în timp.

18. Date de contact și Notificări

18.1. Dacă nu se prevede altfel în Contract, toate documentele aferente acestuia, notificările și orice alte comunicări între Părți se vor face în scris, prin transmiterea lor la următoarele locații/date de contact:

18.1.1. Pentru Vânzător:

18.1.1.1. adresă poștală: mun. Craiova, str. Caracal, nr. 162, jud. Dolj;

18.1.1.2. e-mail:

18.1.1.3. Telefon

18.1.2. Pentru Cumpărător:

18.1.2.1. adresă poștală: mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 32B, jud. Dolj;

18.1.2.2. e-mail:

18.1.2.3. Telefon:

18.2. Notificarea/comunicarea va fi considerată primită:

18.2.1. dacă este remisă personal – în momentul remiterii;

18.2.2. dacă este transmisă prin poștă sau servicii de curierat, cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire – la data menționată în respectiva confirmare;

18.2.3. dacă este transmisă prin e-mail – la data confirmării privind recepționarea, cu excepția situației în care respectiva notificare sau comunicare este primită după încheierea programului normal de lucru. În acest caz, notificarea/comunicarea va fi considerată primită în Ziua Lucrătoare imediat următoare.

18.3. Fiecare Parte va notifica de îndată cealaltă Parte cu privire la orice modificare a datelor de contact menționate în prezentul Contract. Prin excepție de la art. 18.2, respectiva notificare va fi considerată ca producând efecte la expirarea unui termen de 3 (trei) Zile Lucrătoare de la primirea sa de către destinatar. Dacă Părțile nu se notifică reciproc cu privire la astfel de modificări, comunicările transmise la adresele din prezentul Contract vor fi considerate valabile.

19. Cheltuieli

19.1. Pentru a evita orice neînțelegeri, dacă nu se prevede altfel în prezentul Contract, onorariile notariale și celelalte costuri aferente încheierii, executării și modificării Contractului, precum și cele generate de efectuarea formalităților de publicitate, vor fi suportate de către Cumpărător. Orice alte costuri vor fi suportate individual, de către fiecare Parte căreia îi revin în mod obișnuit.

20. Inaplicabilitate parțială

20.1. În cazul în care una sau mai multe dintre prevederile prezentului Contract devin, din orice motiv, inaplicabile, contrare prevederilor legale sau imposibil de executat, acest fapt nu va afecta validitatea și executarea Contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nu ar fi fost incluse în cuprinsul său. Părțile vor depune toate diligențele, astfel încât dispoziția nulă sau inaplicabilă să fie înlocuită cu o dispoziție validă care să aibă, în limitele permise de lege, același efect sau unul echivalent.

21. Renunțarea la drepturi

Neexercitarea oricărui drept din prezentul Contract nu va fi considerată ca fiind o renunțare la dreptul respectiv. În limitele legii, drepturile conferite prin încheierea prezentului Contract pot face, în orice moment, obiectul unei renunțări de către Partea care este titulară; o astfel de renunțare va produce efecte dacă va fi prevăzută în mod expres printr-un act scris, semnat de către Partea respectivă.

22. Cesiunea Contractului și a creanțelor. Succesorii Părților

22.1. Cumpărătorul nu poate cesiona sau transmite în niciun mod prezentul Contract, ori drepturile rezultate din acesta, total sau parțial, fără consimțământul prealabil, scris, al Vanzătorului. Vanzătorul nu va refuza în mod nejustificat un astfel de acord, însă îl va putea condiționa, astfel încât să nu îi fie afectat dreptul de proprietate și interesele de afaceri. În ceea ce privește transmiterea folosinței asupra Imobilului (sau asupra unor părți ale acestuia) Părțile convin următoarele:

22.1.1. Cumpărătorul nu va avea dreptul să încheie contracte prin care să transmită cu titlu gratuit folosința Imobilului sau asupra unor părți ale acestuia;

22.1.2. Cumpărătorul nu va avea dreptul să încheie contracte de închiriere având ca obiect Imobilul sau părți ale acestuia fără acordul prealabil al Vanzătorului;

22.1.3. Pentru încheierea contractelor de închiriere în alte condiții decât cele menționate în precedenta clauză, Cumpărătorul va solicita acordul prealabil al Vanzătorului, care nu va putea fi refuzat în mod nerezonabil. În toate cazurile Cumpărătorul va avea obligația de a insera în cuprinsul acestora o clauză conform căreia contractul încetează automat în caz de desființare a titlului de proprietate al Cumpărătorului.

22.2. Vanzătorul nu va putea cesiona prezentul Contract, ori drepturile rezultate din acesta, fără consimțământul prealabil, scris, al Cumpărătorului.

22.3. Succesorii în drepturi ai Părților vor executa prezentul Contract în aceleași condiții ca și Părțile.

23. Integralitatea Contractului

23.1. Contractul, reflectă voința și întreaga înțelegere a Părților, înlocuind oricare și toate actele, înțelegerile sau negocierile care au avut loc între Părți înainte de Data Semnării.

24. Declarații de recunoaștere

24.1. Părțile recunosc în mod expres faptul că toate și oricare dintre prevederile prezentului Contract au fost citite și negociate de acestea (sau în numele și pe seama acestora) înainte de Data Semnării. Părțile declară că prezentul Contract nu conține clauze standard în sensul art. 1.202 și art. 1.203 din Codul Civil sau clauze care să nu fi fost discutate, negociate și agreeate în detaliu de către Părți. Cumpărătorul consimte și acceptă în mod expres toate limitările de răspundere, renunțările și/sau penalitățile, precum și toate termenele de garanție, termenele de prescripție și termenele de decădere prevăzute în prezentul Contract.

24.2. Părțile declară că au luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și ale Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

25. Formalități de înregistrare

25.1. Prezentul Contract de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății va fi notat în Cartea Funciară a Imobilului, în temeiul art. 902 alin. (2) pct. 9 din Codul Civil.

Prezentul Contract a fost redactat și autentificat astăzi, Data Semnării la sediul Societății Profesionale Notariale „BNP Clovică Gheorghe” – *notar public Laura DIACONU*, din *mun. Craiova, Calea București, bl. 27 A, parter, jud. Dolj*, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarului public, și în 6 (șase) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarului public și 5 (cinci) duplicate s-au eliberat Părților, din care 2 (două) vor reveni Vânzătorului și 3 (trei) vor reveni Cumpărătorului.

Pentru confirmarea irevocabilă a celor prezentate mai sus, Părțile, prin reprezentanții lor legali și/sau autorizați, au semnat după cum urmează:

VÂNZĂTOR,
Societatea OLTINEX S.A.
reprezentată prin
QUFFA WEDAD-ANDRADA
S.S.

CUMPĂRĂTOR,
Societatea COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.
reprezentată prin
DASCĂLU MIHAELA-CORINA
S.S.





ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială „BNP Ciovică Gheorghe”
Notar Public **Laura DIACONU**
Licența de funcționare nr. 4/3224/07.01.2014
Sediul *mun. Craiova, Calea București, bl. 27A parter, jud. Dolj*

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. **1197**

Anul 2021 luna iunie ziua 18

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

... cu domiciliul în mun. ...
... u. Dolj, identificată cu carte de identitate seria ..., eliberată la data de 23.10.2018 de SPCLEP Craiova, valabilă până la 25.10.2028, în calitate de administrator, împuternicit în baza Hotărârii Consiliului de Administrație nr. 89 din data de 10.06.2021, a **Societății OLTINEX S.A.**, cu sediul în mun. Craiova, str. Caracal nr. 162, jud. Dolj, având număr de ordine în Registrul Comerțului: J16/32/1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J16/32/1991 și cod unic de înregistrare: 2302218
... în calitate de **vânzător**.

... cu domiciliul în ..., identificată cu carte de identitate seria ..., eliberată la data de 23.09.2019 de SPCLEP Craiova, valabilă până la data de 11.02.2029, în calitate de mandatar, împuternicit în baza procurii speciale autentificate sub nr. 986 la data de 20.05.2021 de S.P.N. "BNP Ciovică Gheorghe" – notar public Laura Diaconu, cu sediul în Craiova, pentru **Societatea COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.**, cu sediul în mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 32B, jud. Dolj, având număr de ordine în Registrul Comerțului: J16/1562/2013, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J16/1562/2013 și cod unic de înregistrare: 32327001

... în calitate de **cumpărător**, 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 75 lei, cu chitanța nr. 628094 /2021.

S-a încasat onorariul în sumă de 18.374 lei, cu chitanța nr. OP /2021.

NOTAR PUBLIC,
Laura DIACONU
L.S. / S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de **Laura DIACONU**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

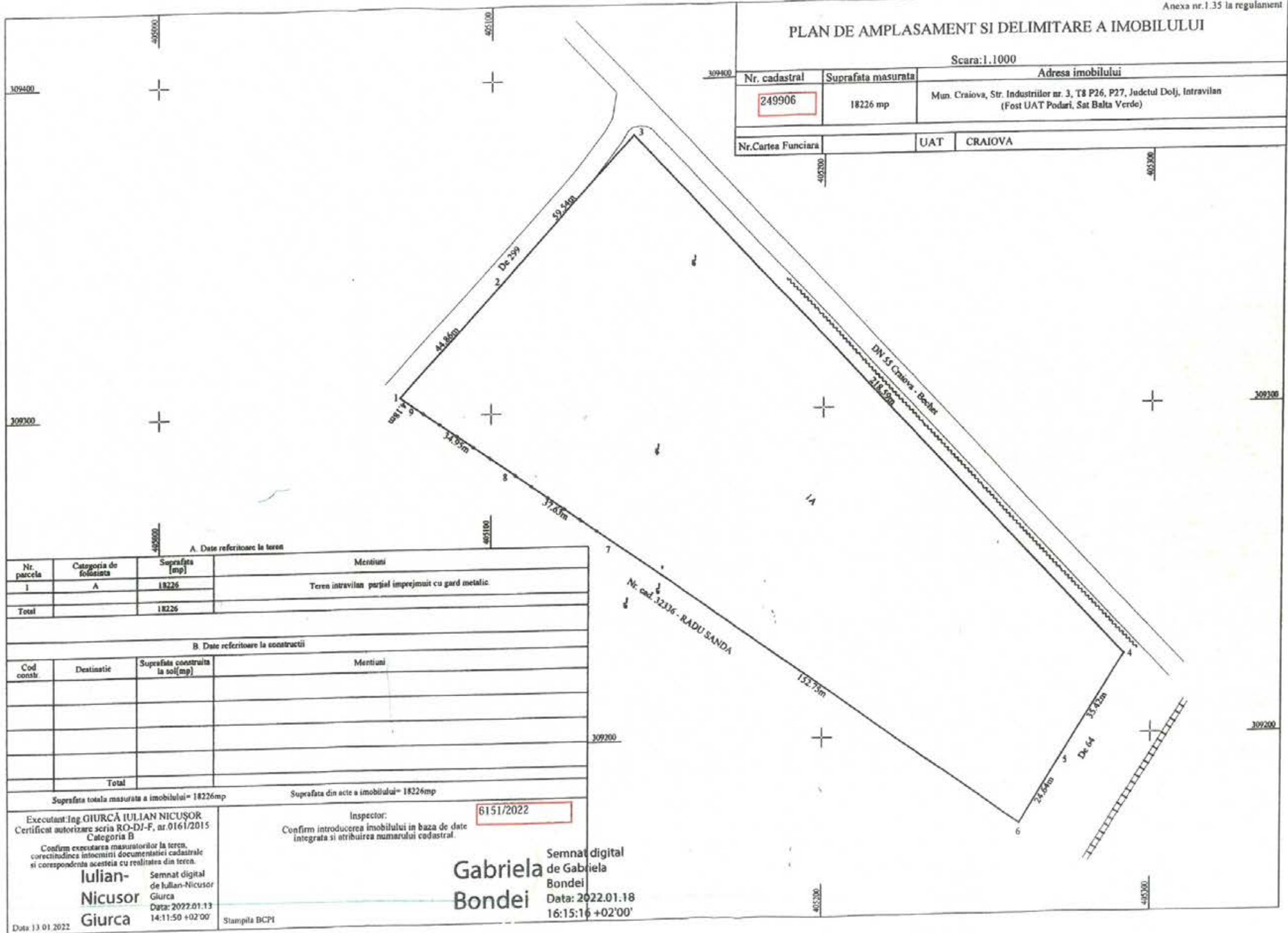
NOTAR PUBLIC,
Laura DIACONU



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara:1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
249906	18226 mp	Mun. Craiova, Str. Industriilor nr. 3, T8 P26, P27, Judetul Dolj, Intravilan (Fost UAT Podari, Sat Balta Verde)	
Nr.Cartei Funciare	UAT	CRAIOVA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	A	18226	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard metalic.
Total		18226	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol[mp]	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 18226mp

Suprafata din acte a imobilului= 18226mp

Executant: Ing. GIURCA IULIAN NICUSOR
 Certificat autorizare seria RO-DJ-F, nr.0161/2015
 Categoria B

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea infoinimii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Iulian- Nicusor Giurca
 Semnat digital de Iulian-Nicusor Giurca
 Data: 2022.01.13 14:11:50 +02'00'

Inspector:
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

6151/2022

Gabriela Bondei

Semnat digital de Gabriela Bondei
 Data: 2022.01.18 16:15:16 +02'00'

Stampila BCPI

Data 13.01.2022

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 599 / 2022

Către Giurca Iulian-Nicusor, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI DOLJ cu nr. 33038 din data 23/02/2022, se emite avizul de începere a lucrării Studiu topografic în vederea realizării Planului Urbanistic Zonal

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 2,4 ha;
- termenul de execuție: 23.02.2023

2. Documentare: Conform documentelor atasate cererii privind solicitarea avizului de începere a lucrării, imobilul ce generează studiul pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este amplasat în Municipiul Craiova, strada Industriilor, Nr. 3, județul Dolj, T8 P26, P27 (fost UAT Podari, Sat Braniste), număr cadastral 249906, număr carte funciara 249906. Suprafața de teren a imobilului ce face obiectul investiției este de 18226mp, suprafața studiată prin PUZ va fi de 24020mp. Pentru documentare se va consulta baza de date a oficiului teritorial în vederea integrării imobilului ce face obiectul solicitării avizului și a imobilelor din interiorul zonei studiate. Documentația tehnică se va întocmi în conformitate cu prevederile regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General ANCPI 700/2014, cu modificările și completările ulterioare.

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Lucrările vor consta din măsurători pentru realizarea rețelelor geodezice de îndesire și ridicare, în sistem național de proiecție Stereografică 1970, ridicarea detaliilor topografice, culegerea atributelor, verificările și validările datelor existente, calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz. Datele de teren precum și informațiile obținute după prelucrare, vor fi structurate și predate pe suport digital, inventarul de coordonate va cuprinde punctele de inflexiune care definesc limita puz-ului. Documentația pentru recepția suportului topografic al PUZ, va cuprinde: memoriul tehnic, în care vor fi prezentate: metodele de lucru, instrumentele utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizarea și reprezentarea datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha), planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale iar în planul de încadrare în zonă (la o scară convenabilă), se va evidenția limita puz față de limita intravilanului existent, în cazul puz-urilor executate în extravilan.

4. Recepția lucrării: Documentația tehnică se recepționează de OCPI Dolj, în conformitate cu prevederile regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General ANCPI 700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Tarifarea serviciului privind recepția documentației tehnice se va face conform Ordinului Directorului General ANCPI 16/2019, cu modificările și completările ulterioare.

IULIAN-
NICUSOR
GIURCA
Digitally signed
by IULIAN-
NICUSOR
GIURCA
Date: 2022.03.16
08:58:28 +02'00'

Inspector
MARIA BASESCU

Maria
Basescu
Semnat digital de
Maria Basescu
Data: 2022.03.08
16:34:34 +02'00'

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 652 / 2022

Întocmit astăzi, 16/03/2022, privind cererea 47446 din 16/03/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr 599 din 08/03/2022

1. **Beneficiar:** COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL
2. **Executant:** Giurca Iulian-Nicusor
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER "
4. **Nominallizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
documentatie	16.03.2022	inscris sub semnatura privata	giurca iulian nicusor
plan de	16.03.2022	inscris sub semnatura privata	giurca iulian nicusor
AVIZ NR 599	08.03.2022	act administrativ	OCPI DOLJ
CERTIFICAT	12.02.2022	act administrativ	PRIMARIA MUN CRAIOVA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 652 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentația care însoțește planul topografic necesar avizului tehnic în vederea realizării "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER ", situat în Mun. Craiova, str. Industriilor, nr. 3, T8, P26, P27, (fost UAT Podari, Sat Braniste), jud. Dolj" respectă prevederile art. 264 alin (1) din Regulamentul privind avizarea, recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară conține:

borderoul;

dovada achitării tarifelor legale;

cererea de recepție;

copiază avizului de începere a lucrării;

certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției;

inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz-ului,

în format digital;

calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz;

memoriul tehnic;

planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:500;

planul de încadrare în zonă;

În vederea recepției tehnice a planului topografic ce face obiectul prezentei cereri a fost analizat conținutul topografic al acestuia, metodele și mijloacelor de măsurare, încadrarea acestuia în sistemul național de proiecție Stereografic 1970 și sistem de cote Local, a fost verificată suprafața rezultată din măsurători și au rezultat următoarele :

1) Planul topografic este întocmit în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem de cote Local, mijloacele de măsurare folosite, asigură efectuarea măsurătorilor în preciziile stabilite de regulamentele în vigoare, punctele rețelei de sprijin și de ridicare, au fost alese în mod corespunzător și pe baza lor s-au efectuat măsurătorile topografice, calculele pentru determinarea coordonatelor punctelor din rețeaua de ridicare, precum și cele radiate se înscriu în toleranțele admise și pe baza lor s-a calculat suprafața zonei de interes.

2) În planul topografic a fost reprezentată zona de interes pentru proiectul obiectivului "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER ", situat în Mun. Craiova, str. Industriilor, nr. 3, T8, P26, P27, (fost UAT Podari, Sat Braniste), jud. Dolj" care este situată pe teritoriul UAT CRAIOVA intravilan, face referire la Imobilul situat în Mun. Craiova, str. Industriilor, nr. 3, T8, P26, P27, (fost UAT Podari, Sat Braniste), jud. Dolj. Zona care face obiectul PUZ-ului este în suprafața de 24020mp și include nr cad 249906 Craiova înscris în cartea funciara 249906 Craiova, iar scara la care a fost executat planul topografic este 1: 500.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
249906	Avertizare	Receptia 1622829: Imobilul TR-227-3 se suprapune cu terenul 249906 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 1622829: Imobilul TR-227-3 se suprapune cu limita UAT-ului!
-	Avertizare	Receptia 1622829: Imobilul TR-227-3 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
ROXANA LAURA OPREA

Laura
Roxana
Oprea

Semnat
digital de
Laura Roxana
Oprea

PLAN DE SITUATIE

PROIECT DE PROIECTARE SI CONSTRUCTIE A UNOR LUCRARI DE RECONSTRUCIE SI MODIFICARE A REZERVATIILOR SI TERENURILOR AGRICOLE SI PASTORILE
A LOCALITATII DE CUMENEA DE JOS, JUDEȚA GALATI, COMUNA CUMENEA DE JOS
CĂMINUL NR. 100
SCALA 1:500
Denumire proiect: "Căminul 100"
Vârsta de proiectare: "2022"

LEGENDA

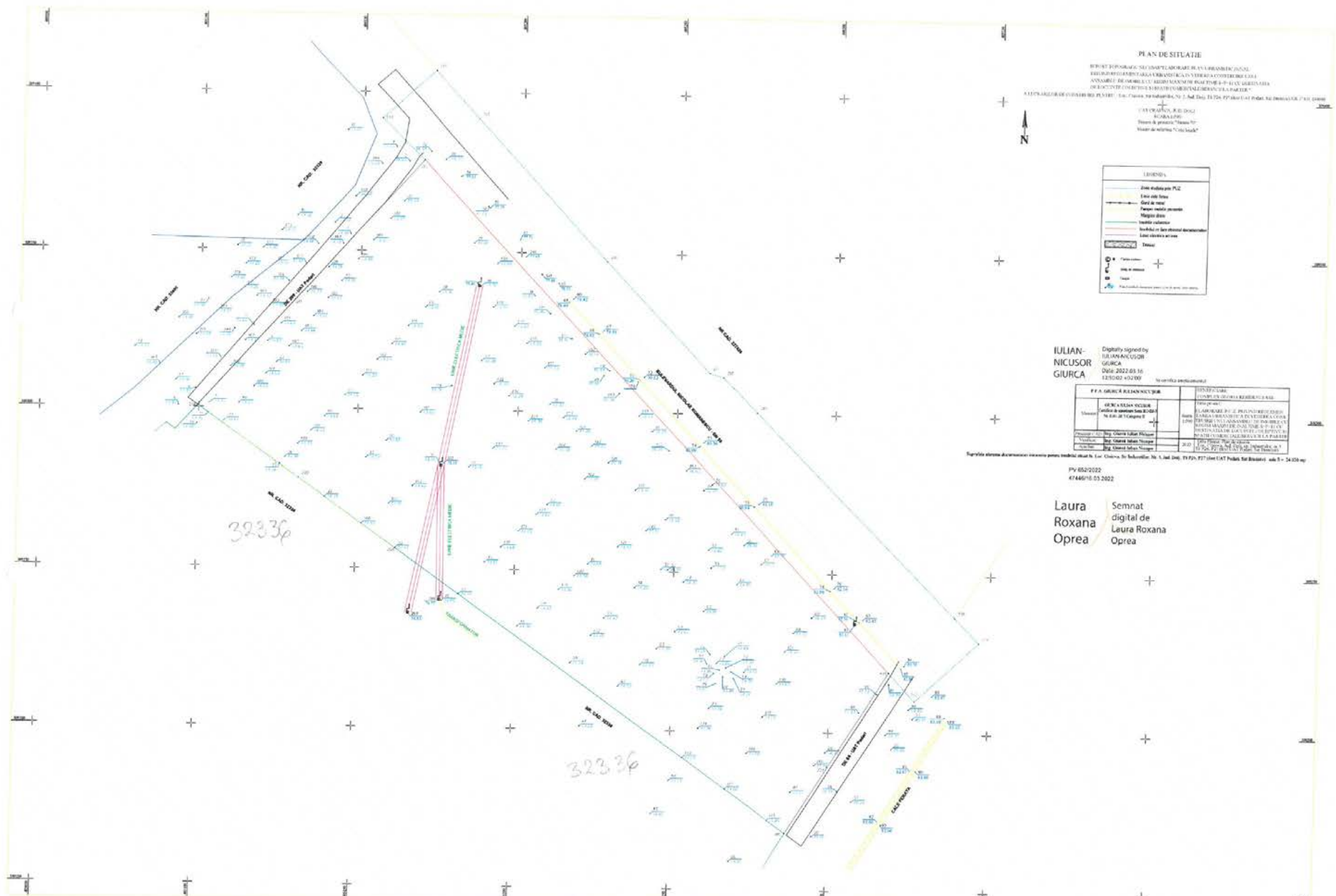
	Zona studiului planului
	Linia de teren
	Gard de incalzire
	Parcela existentă
	Marginea de teren
	Traseul de construcție
	Traseul de construcție de construcție
	Linia de construcție
	Traseu
	Punct de reper
	Punct de reper
	Punct de reper
	Punct de reper
	Punct de reper

IULIAN NICUSOR GIURCA
Digitally signed by IULIAN NICUSOR GIURCA
Date: 2022.05.16
1215002 x0200

PFA GIURCA IULIAN NICUSOR		CASA DE PENTRU CALDURA SI REZERVATIILE	
Căminul 100		Căminul 100	
Proiectat de: Ing. Ovidiu Iulian Nicusor		Desenat de: Ing. Ovidiu Iulian Nicusor	
Verificat de: Ing. Ovidiu Iulian Nicusor		Verificat de: Ing. Ovidiu Iulian Nicusor	
Data: 2022		Data: 2022	

PV 052/2022
47446/16.05.2022

Laura Roxana Oprea
Semnat digital de Laura Roxana Oprea





Aprobat
Primar,
Lea Olga Vasilescu

Ca urmare a cererii adresate de COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN cu domiciliul/sediul în județul Dolj, Municipiul Craiova satul -, sectorul -, cod postal ; nr. 72 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0723777880 , email , înregistrată la nr. 56500 din 17/03/2022 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 4 din 12.05.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

generat de imobilul Bd. Nicolae Romanescu, nr. 220 ,
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 DE 299 , la sud de DE 64 si cale ferata , la est de proprietati private la bd. Nicolae Romanescu , la vest de proprietati private .

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți UTR LcI-IS - zona mixta locuinte colective si spatii comerciale/servicii

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) UTR LcI-IS: POT max=35%, CUT max=4,00, regim de inaltime max admis S+P+11, Hmax=43,00m

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, conform RLU aprobat prin HCL nr. 489/2021, prevazandu-se 2 locuri de parcare/unitatea locativa, in subsolul constructiilor. Prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor preciza functiunile si dotarile zonei complementare permise in zona si se vor face precizari cu privire la conditiile in care se pot autoriza constructii provizorii;- integrarea investitiei in functiunile si dotarile zonei cu destinatii aferente, zona de servicii, zona de circulatie auto si pietonale implicit a zonelor verzi aferente acestora, in conformitate cu RGU aprobat cu HG nr. 525/1996. Se vor include prevederi cu privire la spatiile verzi, inclusiv obligativitatea prevederii de zone de fatade verzi, conform HCL nr. 41/2021 prin care s-a aprobat Planul de Actiune pentru Craiova Oras Verde.

5. Capacitățile de transport admise Dimensionarea corespunzatoare a căilor de acces pentru a permite circulatia urmatoarelor autovehicule: autoturisme, vehicule de interventie (masini de pompieri, salvare) si a vehiculelor de gospodarie oraseneasca (salubritate).

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. COMPANIA DE APA OLTENIA; TELEKOM; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; M.A.I.- INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA „OLTENIA” AL JUDEȚULUI DOLJ; Aviz M.A.p.N.; M.M.A.P.-Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj; Comisia de Sistematizare a Circulatiei din cadrul PMC; Studiu geotehnic; Studiu de circulatie in incinta si in zona; Studiu de insorire; ANALIZAT IN COMISIA TEHNICA DE URBANISM.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului Solicitarea de informare a publicului și documentația aferentă se vor face conform art. 56, alin. 6 și 7 coroborat cu art. 37 din Ord. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului, în baza unei cereri tip, anterior și separat de solicitarea de aprobare a documentației de urbanism în Consiliul Local care va cuprinde următoarele (în două exemplare identice): cerere-tip, copie Certificat de urbanism, piese scrise, respectiv Memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a 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 afișează 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, două exemplare, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și stampilată cu stampila RUR, documentație în format electronic, fișier pdf + planuri fișier dwg.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 245 din 21.02.2022, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Achitat taxa de 56 lei, conform Chitanței nr. 0130994 din 17.03.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de 12.05.2022

ARHITECT ȘEF,
Gabriela Miereanu

ȘEF SERVICIU,
Monica Marin

CONSILIER JURIDIC,
Claudia Calucica

ÎNTOCMIT,
Monica Marin

F.O.03.10.02

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

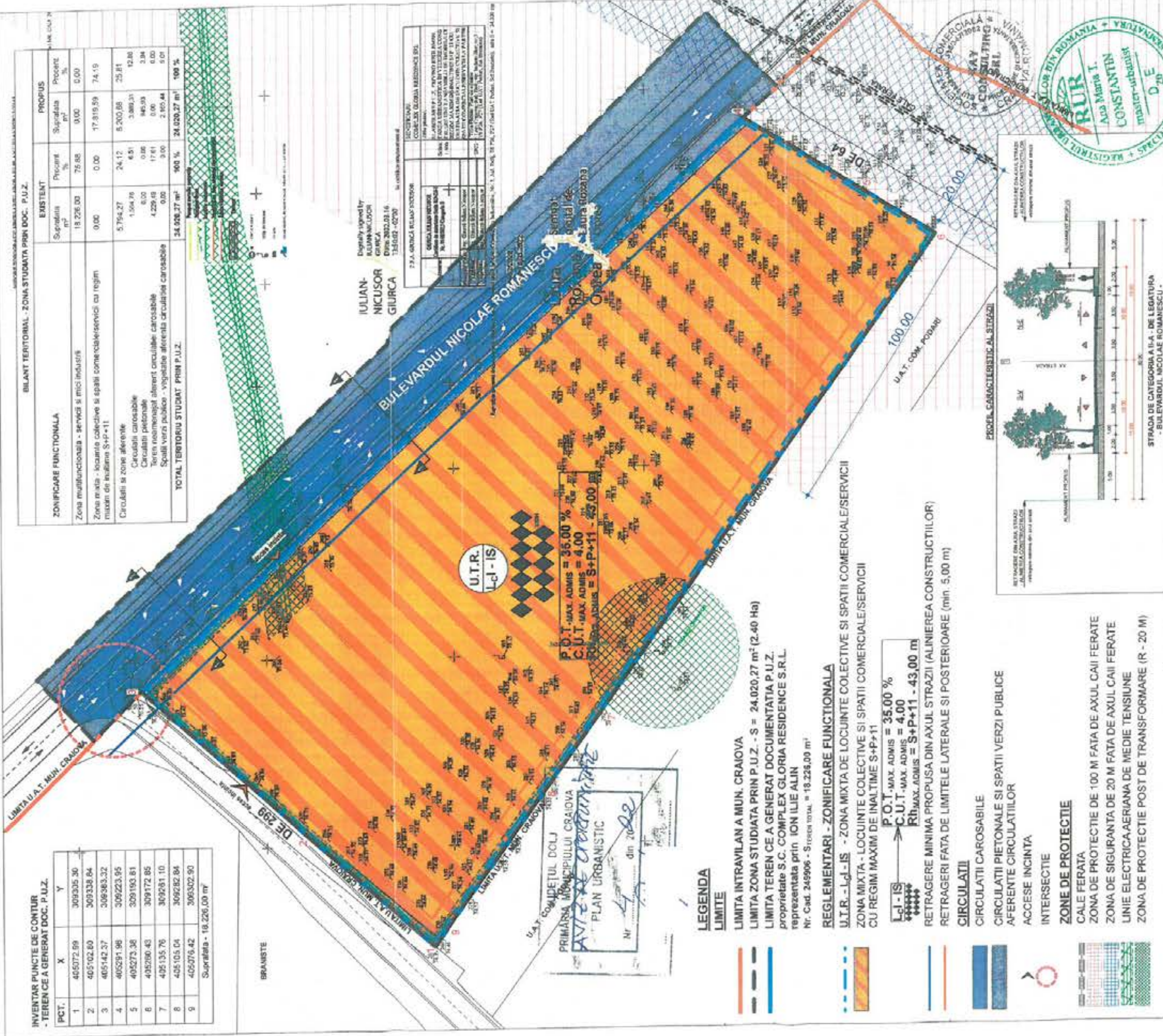
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME
S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI
SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj



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

PCT.	X	Y
1	405072.09	309305.30
2	405102.60	309338.64
3	405142.37	309383.32
4	405291.96	309223.95
5	405273.36	309193.81
6	405290.43	309172.85
7	405135.76	309281.10
8	405105.04	309282.84
9	405076.42	309302.90
Suprafata = 18.226,00 m ²		

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPIUS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona multifunctionala - servicii si mici industrii	18.226,00	75,88	0,00	0,00
Zona mixta - locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11	0,00	0,00	17.819,59	74,19
Circulatii si zone aferente	5.754,27	24,12	5.200,68	25,81
Circulatii carosabile	1.504,76	6,51	3.889,31	12,80
Circulatii pietonale	0,00	0,00	84,09	0,34
Teren rezervat pentru amenajarea si intretinerea vegetatiei aferente circulatiei carosabile	4.229,18	17,61	0,00	0,00
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	0,00	0,00	2.105,44	9,01
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	24.020,27 m²	90,00 %	24.020,27 m²	100 %



IULIAN NICUSOR GIURCA
Digitally signed by IULIAN NICUSOR GIURCA
DN: cn=IULIAN NICUSOR GIURCA, o=GIURCA, ou=GIURCA, email=nicusor.giurca@giurca.ro, c=RO

22.1. URMARII RECLAMATIEI
S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
Craiova, Romania
Strada Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj

U.T.R. LcI - IS

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
din 2022

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN A MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2.40 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Nr. Cad. 2449906 - S.TOTUL = 18.226,00 m²

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

- U.I.R. - LcI - IS - ZONA MIXTA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII
- ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11

LcI - IS
P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 4,00
R_h MAX. ADMIS = S+P+11 - 43,00 m

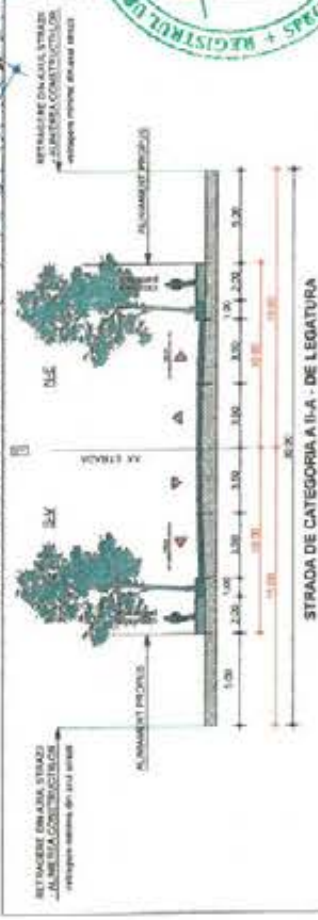
- RETRAGERE MINIMA PROPUSA DIN AXUL STRAZII (ALINIAREA CONSTRUCTIILOR)
- RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE (min. 5,00 m)

CIRCULATI

- CIRCULATI CAROSABILE
- CIRCULATI PIETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIILOR
- ACCESSE INCINTA
- INTERSECTIE

ZONE DE PROTECTIE

- CALE FERATE
- ZONA DE PROTECTIE DE 100 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- ZONA DE SIGURANTA DE 20 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- LINIE ELECTRICA AERIANA DE MEDIE TENSIUNE
- ZONA DE PROTECTIE POST DE TRANSFORMARE (R - 20 M)



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA

	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14891403, J16047026	S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Sediul: Calea Siretului, Nr. 228, Mun. Craiova, Jud. Dolj	PROIECT NR: 54/2022
	CALITATE ELABORATORI SEF PROIECT PROIECTAT DESEINAT	NUME master urb. Ana-Maria Constantin master urb. Ana-Maria Constantin master urb. Ana-Maria Constantin	SCARA: 1:1000 SEMNATURA DATA: Martie 2022
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA		PLANSA NR: U03	FAZA: P.U.Z.



S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
(Proiectant)

COMPANIA DE APA OLTENIA S.A.
(Avizator)

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii avizului de amplasament
C.U. nr. 245 / 21.02.2022

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI: ELABORARE PUA PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM
1. Denumire: DE IMBĂNTE SPT+II CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/SERVICIILĂ PARTER
 2. Amplasament: JUD. BOLJ, MUN. CRAIOVA, STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 220
 3. Beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. kptg de ion klie alim
 4. Proiect nr. 54/2022 elaborator S.C. RAY CONSULTING

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI:

2.1. AMPLASAMENT:

JUD. BOLJ, MUN. CRAIOVA, STR. NICOLAE ROMANESCU, NR. 220

2.2. BRANȘAMENT/ RACORD:

NU E CAZUL

2.3. CARACTERISTICI TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT:

CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI:

CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICTIILOR IMPUSE:

CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

ÎNTOCMIT

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



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

AVIZ FAVORABIL

fără/cu următoarele condiții:

SE VOR PROTEJA CONDUCTELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI DE CANALIZARE EXISTENTE LA LIMITA DE PROPRIETATE. SE INTERZICE DEPOZITAREA MATERIALELOR ORI BLOCAREA ACCESULUI LA ACESTEĂ PENTRU LUCRĂRI DE EXPLOATARE ȘI ÎNTREȚINERE.
AVIZUL ESTE VALABIL CU PLANUL DE SITUAȚIE ATĂȘAT.

COMPANIA DE APA OLTENIA S.A.



Primit de la SC Compania de Apă Oltenia SA

Data 08.06.2022

Clara Celest
37

PRECIZĂRI
PRIVIND COMPLETAREA FORMULARULUI „FIȘĂ TEHNICĂ”
pentru Compania de Apa Oltenia S.A.

I. DATE GENERALE:

1. Baza legală:

- Regulamentele serviciului de alimentare cu apă și canalizare în municipiul Craiova, aprobat prin HCL 312/2003 și avizat de ANRSC cu avizul nr.3795/2003
- HG 101/1997 – MO 62/1997 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Norme Tehnice privind amplasarea:
 - ⇒ stații de pompare
 - ⇒ instalații de tratare;
 - ⇒ conducte de aducțiune apă potabilă;
 - ⇒ rezervoare îngropate;
 - ⇒ conducte de distribuție apă potabilă;
 - ⇒ rețele de canalizare;
 - ⇒ conducte de gaze;
 - ⇒ cabluri telefonie și fibră optică;
 - ⇒ rețele subterane de distribuție energie electrică;

2. Conținutul documentațiilor:

- Certificat de Urbanism – xerocopie;
- Planuri de situație/incadrare în zonă anexă la CU;
- Titlul asupra imobilului (copie și/sau act proprietate);
- Coordonatele X și Y în format STEREO 70 pentru imobilul teren;

II. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR
(caracteristicile tehnice care trebuie asigurate prin proiect)

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE:

- a. Temei: Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.389.
- b. Valoarea taxei de avizare este de: 164 LEI
- c. Modalitatea de achitare a taxei: Casieria Primăriei Municipiului Craiova sau casieria Companiei de Apa Oltenia S.A.

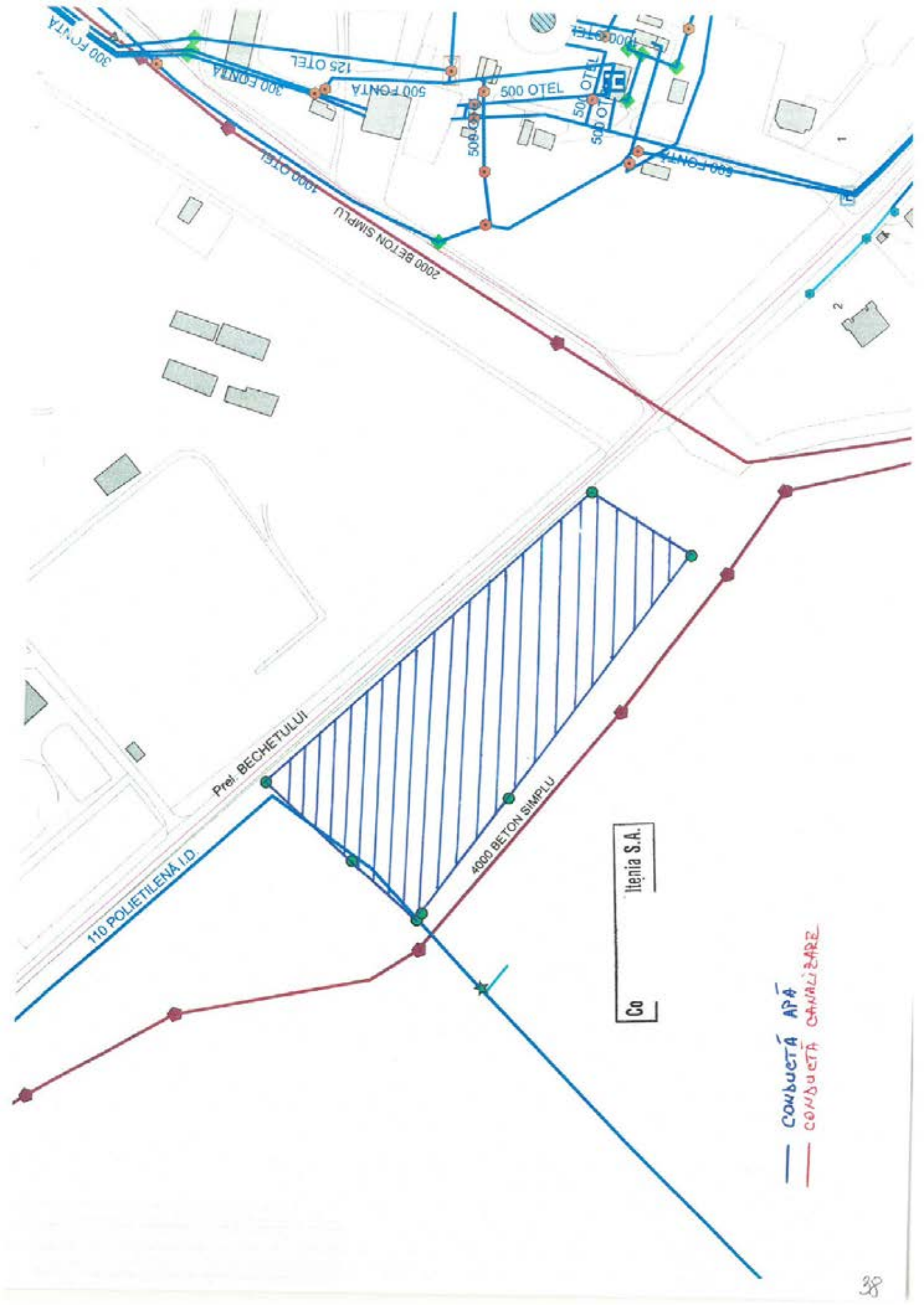
IV. PERIOADA DE VALABILITATE A FIȘEI TEHNICE:

- a. Fișa Tehnică este valabilă doar pentru Certificatul de Urbanism pentru care a fost eliberată, pe toată durata de valabilitate a acestuia, cu condiția de a nu fi schimbate Planurile de Amplasament și delimitare avizate de SC Compania de Apă Oltenia SA;
- b. Fișele Tehnice emise de SC Compania de Apă Oltenia SA la care nu s-au respectat sau nu s-au realizat condițiile impuse prin avizare, devin nule.

V. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR:

Documentațiile pentru avizare se depun la registratura Companiei de Apa Oltenia S.A., cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr.133. Informații la telefon 0251/422117, int.106.

COMPANIA DE APA OLTENIA S.A.
Director General,



ANEXA nr.1 la 35 la registrarea

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:1000

Nr. cadastral: 249006

Suprafata masurata: 18226 mp

Adresa imobilului: Mian Craiova, Str. Industriilor nr. 3, 18 256, 197, Judetul Draj, Intravilan (Fond UAT Podari, Sa. Balta Veche)

Nr. Cartea Funciara: UAT CRAIOVA



PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL

scara 1:1000

LEGENDA

- TEREN PROPRIETATE S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. (reprezentat prin zona s.e. alui)
- No. Cenf. 249006 - Suprafata teren = 18.226,00 mp
- ZONA LOCIANTE COLOCARE CU SERVICIURI SI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM MAJOR DE VALTARE D.P.P.T.11E
- CONSTRUCTII PROIECTATE CU REGIMUL MAJOR DE VALTARE D.P.P.T.11E
- SPATIU COMERCIAL SI TERENURI LA PARTER
- Suprafata terenului = 4.274,10 mp
- Suprafata terenului = 72.860,00 mp
- P.O.T. max. permis = 35,00 %
- C.U.T. max. permis = 4,00
- Rihauz. terenului = 5+P+T1 - 46,00 m

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISIM
Nr. 2495 din 20.02.2022



Semnat digital
Gabriela de Gabriele Bondei
Data: 2022.01.18
16:15:18 +02'00'

Executant: Ing. IULIAN NICUSOR
Certificat profesional nr. 180-D-0-E, nr. 0161/2015
Categorie B
Credinta cuprinde: transmisivitate la traseu, corectitudine documentar cadastrelor si corectitudine accesului la veridicitate din teren.
Semnat digital de subscrisor
Julian Nicusor Giurca
Data: 2022.01.13
14:11:50 +02'00'

Nr. parceli	Categoria de folosinta	Suprafata terenului	Metraj
1	A	18226	18226
Total		18226	18226

Cof. pozit	Descriere	Metraj
1	Teren rezervat parter amplasament cu gard scutit	
2	Suprafata constructiilor la sol	
3	Alte date indicate la comanda	
Total		

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM DE INALTIME
S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI
SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj

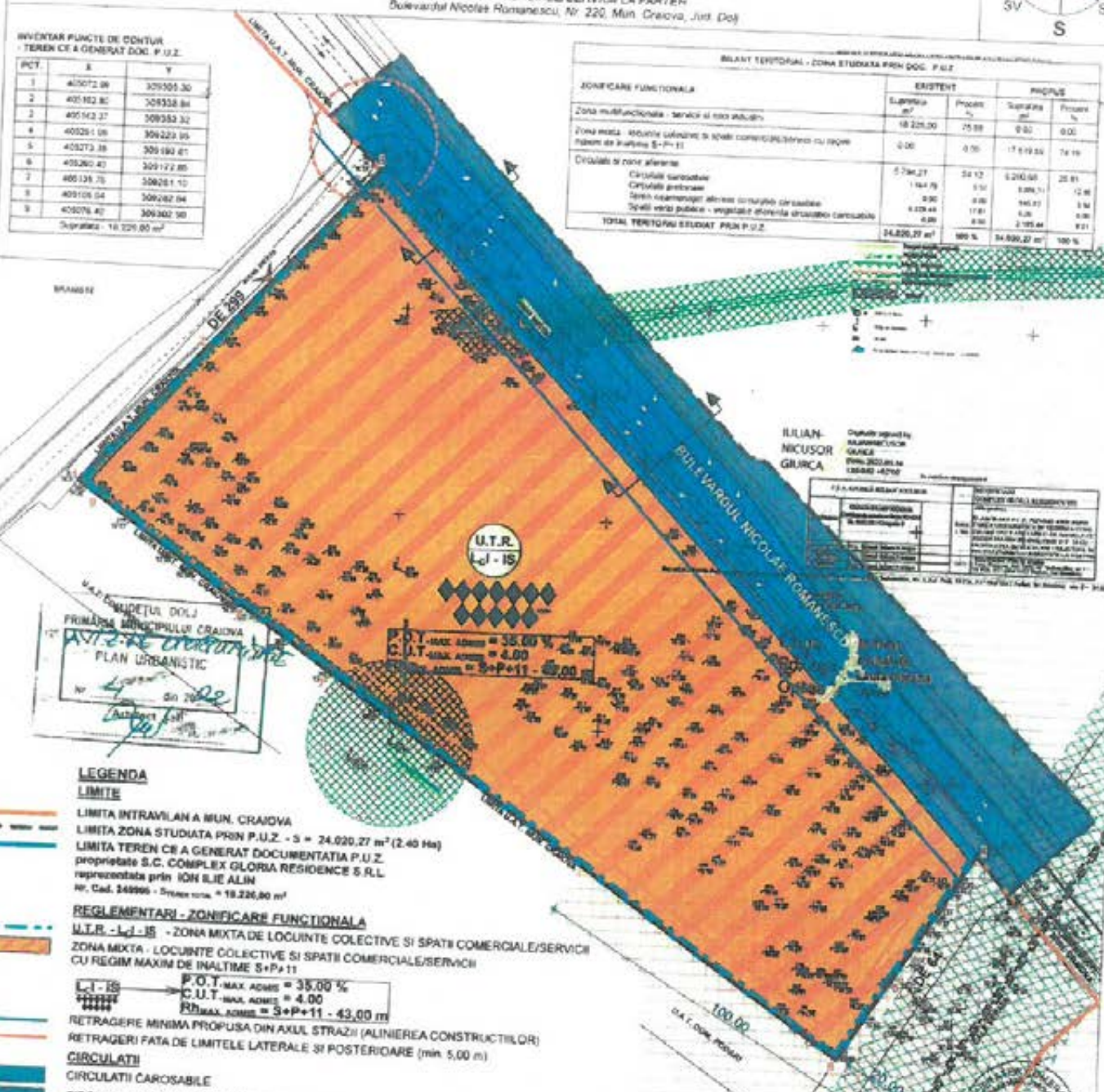


INVENTAR PUNCTE DE CONTUR
TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

PCT.	X	Y
1	405072.88	309105.30
2	405162.80	309358.84
3	405163.27	309353.32
4	405261.06	309223.95
5	405273.38	309180.81
6	405260.43	309172.85
7	405134.75	309281.10
8	405108.04	309282.94
9	405076.40	309302.30

Suprafata: 19.226,80 m²

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona multifunctionala - servicii si spati rezidentiale	18.226,00	75,88	9,82	0,00
Zona mixta - locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11	0,00	0,00	17.919,98	74,19
Circulatii si zone aferente	5.746,27	24,12	6.210,68	25,81
Circulatii carosabile	1.944,79	5,11	1.944,79	7,54
Circulatii pietonale	0,00	0,00	140,83	0,54
Spatii verzi publice - vegetatie structurat	0,00	0,00	1,26	0,00
Spatii verzi publice - vegetatie structurat	0,00	0,00	2.123,80	8,27
TOTAL TERITRIU STUDIAT PRIN P.U.Z.	24.026,27 m²	100 %	24.026,27 m²	100 %



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN A MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.026,27 m² (2,40 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Nr. Cad. 248996 - Suprafata totala = 19.226,80 m²

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

U.T.R. - LcJ - IS - ZONA MIXTA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11

P.U.Z. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 4,00
RZ MAX. ADMIS = S+P+11 - 43,00 m

RETRAGERE MINIMA PROPUISA DIN AXUL STRAZII (ALINIEREA CONSTRUCTILOR)
RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE (min. 5,00 m)

CIRCUITATI

- CIRCUITATI CAROSABILE
- CIRCUITATI PIETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCUITILOR
- ACCES INCINTA
- INTERSECTII

ZONE DE PROTECTIE

- CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE DE 100 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- ZONA DE SIGURANTA DE 20 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- LINEE ELECTRICE AERIANE DE MEDIE TENSIUNE
- ZONA DE PROTECTIE POST DE TRANSFORMARE (R - 20 M)



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI 1818846 - JI CRAIOVA		S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentat de ION ILIE ALIN Bulet. Calea Stradului nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj
CALITATE ELABORATOR	NUME	SEMNTURA	DATA
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		1:1000
PROIECTANT	master urb. Ana-Maria Constantin		DATA: Martie 2022
DESEINAT	master urb. Ana-Maria Constantin		
			TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
			PROIECT NR. 54/2022
			P.U.Z.
			PLANSA NR. 1108

Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, Bucuresti, România
Cod: 010061
www.orange.ro

Data: 01.07.2022

Nr. inregistrare: 100/05/03/01/B/DJ/0765

Catre: **COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL** prin **ION ILIE ALIN**
Adresa: MUN CRAIOVA

AVIZ P.U.Z. - FAVORABIL

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru:
"ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER", IN JUDETUL DOLJ, MUN.CRAIOVA, STR.NICOLAE ROMANESCU, NR.220, vă comunicăm următoarele:

In zona de interes, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nu are amplasate instalatii de telecomunicatii.

Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Pentru obtinerea avizului tehnic Orange Romania Communications S.A., veti reveni cu o noua cerere insotita de planurile de situatie, (scara :1/500) pe care vor fi marcate cu exactitate viitoarele obiective si copie după prezentul aviz de principiu.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, cat și transmiterea lor unor terți

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
Melania Olariu



Orange Romania Communications S.A.
J40/6926/1697
Cod Unic de Înregistrare: 427320
Capital social subscris și vărsat : 318.464.490 Lei

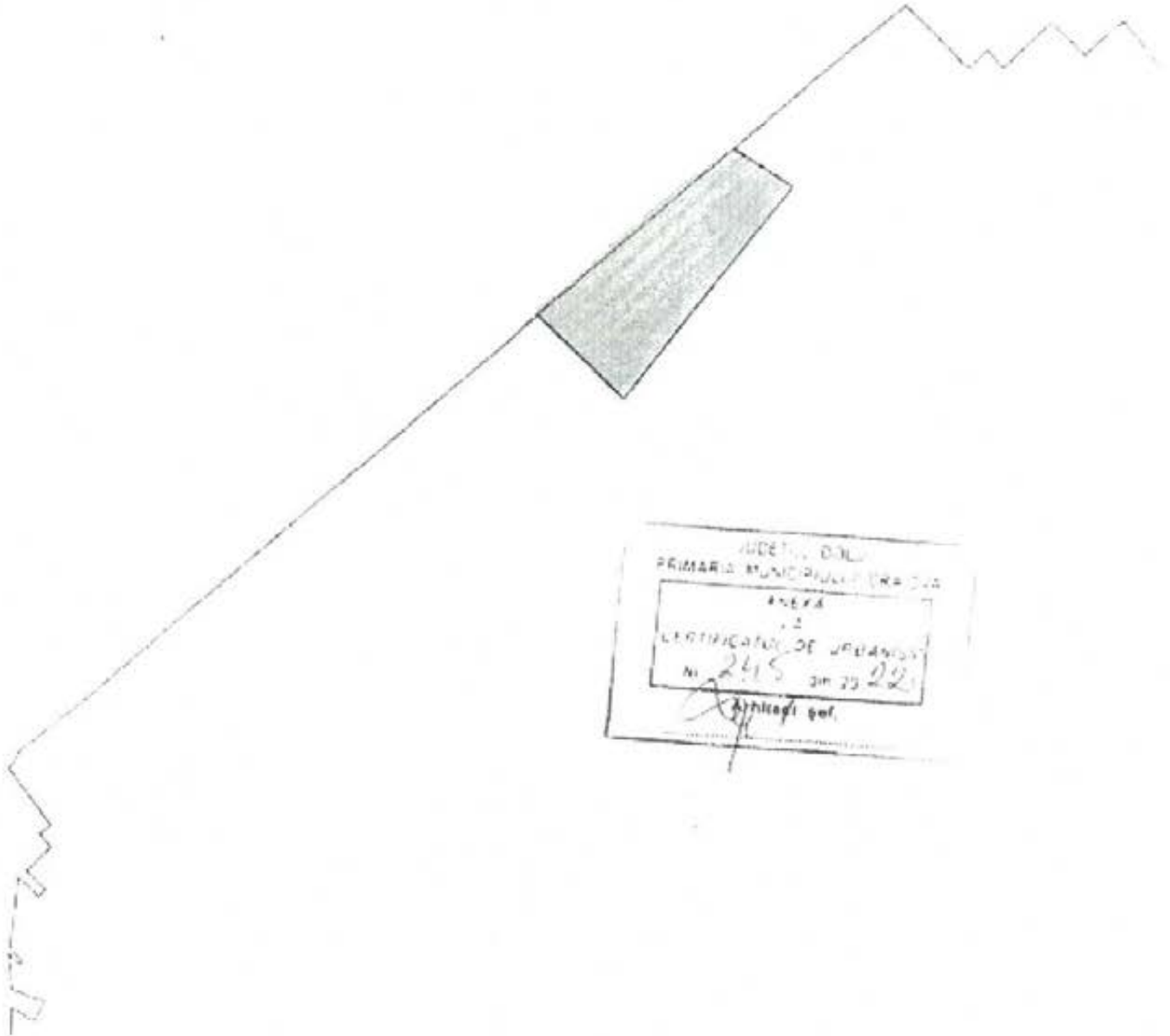
Confidentiality

The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.

This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission
Orange Group Restricted

Handwritten notes in a rectangular box, possibly a technical drawing or a list of items. The text is mostly illegible but appears to include some numbers and possibly names of components or parts.

*Mr. Jackson -
Inv. K*



INDET. DOL
PRIMARIE MUNICIPALE CRAIOVA
ANEXA
2
CERTIFICAT DE URBANIS
Nr. 245 din 22.12.
[Signature]



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

NESECRET
Nr. 486552 din 08.07.2022
Ex.nr. __

C Ă T R E
S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.
Calea Severinului, nr. 328, municipiul Craiova, județul Dolj

Având în vedere documentația depusă de dumneavoastră la Biroul Rutier Craiova, vă comunicăm AVIZUL DE PRINCIPIU în vederea elaborării unui PUZ privind reglementarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de înălțime S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter la imobilul numărul 220 situat pe bulevardul Nicolae Romanescu, din municipiul Craiova județul Dolj.

De asemenea, vă comunicăm că, pentru obținerea autorizației de construire, în vederea realizării obiectivului propus 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;
- adresa imobilului
- obiectivul propus spre realizare
- dovada, seria și numărul dovezii de plată, precum și valoarea acesteia în ceea ce privește taxa prevăzută de Ordonanța Guvernului nr. 128/2000, cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Administrației și Internelor.

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

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

- categoria și denumirea drumului public;
- amplasamentul obiectivului, între/în afara indicatoarelor/rutiere de intrare/ieșire în/din localitate;
- adresa imobilului;
- descrierea sumară a construcțiilor din incintă (existente și proiectate), a activității ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier (**traficul estimat generat de obiectiv**);

- descrierea amenajării accesului la drumul public.
- modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului;
- numărul și modul de asigurare a locurilor de parcare (la nivelul subsolului/terenului/suprateran, locuri de parcare simple/în sisteme mecanice-Klaus, et.) inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități;
- traficul rutier/pietonal atras de obiectivul social-economic.

Planul de situație va cuprinde:

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

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

drum expres).

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

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

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

De asemenea, recomandăm reanalizarea accesului propus pe bulevardul Nicolae Romanescu, având în vedere că se află în proximitatea unei treceri la nivel cu calea ferată, iar din documentele puse la dispoziție nu rezultă dacă accesul respectiv afectează sau nu semnalizarea trecerii respective.

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

Cu stimă,


ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Comisar șef de poliție
PETRESCU CLAUDIU-DANIEL.





S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

- STUDIU DE CIRCULATIE -

pentru investitia

**„ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU
REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE
LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA
PARTER”**

Beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN

Proiectant: SC MMSPROIECT SRL



~ 2022 ~

REFERAT

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

“ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER “

faza Avize/Studiu de circulatie

1 Date identificare

- proiectant general: SC MMSPROIECT SRL
- proiectant de specialitate: SC MMSPROIECT SRL
- beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN
- amplasament: Mun. Craiova, Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220
- data prezentarii proiectului pentru verificare 03.06.2022

2. Caracteristici principale ale proiectului si ale constructiei

Din Bld. Romanescu se propune realizarea unui acces rutier prin benzi de stocaj cu lungimea intre 35.00m si 70.00m racordate cu raza simpla $R=6.00m$, cu latimea de min 4.00. Circulatia in incinta se realizeaza prin drumuri interioare cu latime minima de 5.00-6.00m. Pe proprietate au fost prevazute 155 locuri de parcare. Accesul secundar se realizeaza din DE299 cu latimea de 6.00m racordat cu raza simpla $R=6.00m$.

Sistem rutier acces si proprietate: 20 cm strat de beton rutier BcR4.0, 20cm strat de balast stabilizat, 25cm strat de balast.

Scurgerea apelor pluviale in zona se realizeaza gravitational la sistemul de canalizare.

S-a prevazut semnalizare rutiera in conformitate cu situatia proiectata.

3. Documente ce se prezinta la verificare

Piese desenate: 4 planse – continand plan de incadrare in zona, plan de situatie si profil transversal

Piese scrise: memoriu general 9 pagini

4. Concluzii asupra verificarii proiectelor

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

Documentatia cuprinde elementele necesare pentru executarea lucrarilor.

Am primit 3 exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat 3 exemplare
Verificator tehnic atestat





S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

Proiect nr. : 47/2022

ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

Faza: Studiu de circulatie

Beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN

FOAIE DE SEMNATURI

Sef Proiect:

Ing. Şulea Mihai-Alexandru



Proiectant:

Ing. Draganescu Alexandru-Mihail

Desenat:

Ing. Draganescu Alexandru-Mihail



S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

Proiect nr. : 47/2022

ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

Faza: Studiu de circulatie

Beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN

MEMORIU TEHNIC



I. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investitii

" ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER ".

1.2. Proiectantul lucrarii

Proiectant de specialitate: S.C. MMSPROIECT S.R.L.,

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

Telefon: 0765/233.288; E-mail: mmsproiect@gmail.com

1.3. Beneficiarul lucrarilor

COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN

1.4. Amplasamentul lucrarii

Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Judetul Dolj.

1.5. Utilizator

COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN

1.6. Data elaborarii:

Mai 2022



S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

A.2 GENERALITATI

2.1 OBIECTUL LUCRARI

Documentatia in faza Studiu de circulatie s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr. 245 din 21.02.2022 si a planurilor anexa.

Obiectul proiectului este „ ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”.

2.2 INCADRAREA IN TERITORIU

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

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

Amplasamentul studiat – Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Judetul Dolj.

Suprafata terenului: 18226.00 mp din acte si din masuratori
REGIMUL JURIDIC : Terenul intravilan este proprietatea privata
REGIMUL ECONOMIC: Destinatie dupa PUG – zone multifunctionale-
servicii si mici industrii



S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

REGIMUL TEHNIC: Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr 88/2008, amplasamentul este situat in zona cu regim de inaltime nereglementate, insa CUT ul nu va depasi CUT max = 4.

Trasarea lucrarilor se va face respectand planul de situatie pe suport cadastral pentru obiectivele prezentei documentatii. Conturul constructiei va fi trasat respectandu-se distantele fata de limitele de proprietate, iar cota ± 0.00 se va marca pe un reper fix respectand inaltimea fata de cota terenului natural stabilita in planurile de arhitectura si de rezistenta.

- ***Clima si fenomenele naturale specifice***

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

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

- ***Geologia si seismicitatea***

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

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

PARAMETRII SOCIALI-ECONOMICI

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

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în



S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albești, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice.

Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amănuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

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

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

RETEAUA STRADALA EXISTENTA SI CARACTERISTICILE EI

Bulevardul Nicolae Romanescu, din care se va asigura accesul pietonal si auto la obiectiv are o parte carosabila de 7.00m, circulandu-se in ambele sensuri pe doua benzi de circulatie de 3.50m fiecare.

Partea carosabila a strazii este din mixtura asfaltica, desfășurarea normală a circulației din punct de vedere al sigurantei si confortului fiind asigurata.

SIGURANTA CIRCULATIEI

Pe Bulevardul Nicolae Romanescu se circula in in ambele sensuri. Benzile de circulatie sunt separate prin marcaj rutier.

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICAȚIE

Accesele auto si pietonale sunt realizate din Bulevardul Nicolae Romanescu si din drumul de exploatare DE 299.



S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

C. SITUATIA PROPUSA

„ ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse este: S+P+11

- **Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.**
Suprafata terenului la care se face calculul P.O.T. si C.U.T. este de 18226.00 mp din acte si din masuratori
Pentru realizarea calculului P.O.T. a fost luata in considerare suprafata construita, cu proiectia etajelor superioare, rezultand astfel urmatoorii indici:

P.O.T. propus = 35 %

- **Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.**
Pentru realizarea calculului C.U.T. a fost luata in considerare suprafata construita desfasurata a tuturor planseelor, rezultand astfel urmatoorii indici:

C.U.T. propus = 4

REALIZAREA ACCESULUI SI SISTEM RUTIER

Accesele pietonale si auto pe proprietate se vor realiza din Bulevardul Nicolae Romanescu si din drumul de exploatare DE 299.

In acest sens se propune realizarea urmatoareului sistem rutier pentru suprafata carosabila de acces propusa:

- 20 cm strat de beton rutier BcR4.0
- 20cm strat de balast stabilizat
- 25cm strat de balast

Se recomanda realizarea unui sistem rutier din beton sau pavaje pentru realizarea parcarii.

Pentru realizarea in siguranta la iesirea din proprietate in Bulevardul Nicolae Romanescu, se propune ca accesele rutiere sa aiba latime = 6.00m, prin racordare simpla cu R=6.00.



S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

Se recomanda realizarea unor benzi de stocaj suplimentare cu lungimea de min. 35.00m pentru intrare si min. 70.00m pentru iesire pentru intrarea si Bld. Nicolae Romanescu.

Acestea vor fi dimensionate la faza de construire in functie de traficul atras de obiectivele construite.

LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

La iesirea din proprietate se propune amplasarea indicatoarelor "STOP", "Obligativu la dreapta", "Trecere de pietoni", iar la intrarea in proprietate indicatorul "Trecere de pietoni".

Pentru a asigura trecerea pietonilor in zona proprietatii, se va realiza marcaj rutier tip "Trecere de pietoni". La intrarea in parcare subterana se va monta un portal de gabarit cu indicatoarele "Limitare de viteza la 5km/h", "Inaltime maxima admisa 2,30m" si "Parcare subterana"

D. ACCESUL LA OBIECTIV SI ORGANIZAREA CIRCULATIEI IN INCINTA

ACCESUL LA OBIECTIV

Accesul auto la proprietate se face din Bulevardul Nicolae Romanescu si din drumul de exploatare DE 299.

ORGANIZAREA CIRCULATIEI IN INCINTA

In incinta au fost prevazute 155 locuri de parcare cu L = 5.00m si l = 2.50m, asigurandu-se 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa din cele 155 apartamente si garsoniere,(conform RLU aprobat cu HCL 489/2021). Traficul estimat este de aprox. 10-20 autovehicule pe ora/zi. Circulatia in incinta se desfasoara pe un drumuri interioare cu latimile cuprinse intre 5.00m-6.00m.

La faza de construire se vor dimensiona locurile de parcare in functie de functiunile propuse pentru fiecare imobil in parte.

CONSECINŢELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Principala consecință a realizării obiectivului propus va fi ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER.



S.C. MMSPROIECT S.R.L.

Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr.1, jud. Dolj, Cod Postal 207551,

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

C.U.I. 36045003, Cont IBAN: RO53INGB0000999905900855, ING BANK

E. CONCLUZII. PROPUNERI

In vederea desfasurarii unei circulatii in conditii depline de siguranta si confort atat in interiorul incintei cat si pe Bulevardul Nicolae Romanescu, este obligatoriu sa se realizeze accesul la obiectiv si semnalizarea orizontala si verticala conform planului de semnalizare propus.

Suprafata carosabila amenajata in incinta permite realizarea locurilor de parcare necesare conform RLU aprobat cu HCL 489/2021.

Amenajarea corespunzatoare a accesului in parcare prin coborarea bordurii la cota +0.01-0.03 fata de cota stratului de uzura strazii si realizarea unui sistem rutier corespunzator pentru circulatia auto.

Realizarea unui sistem rutier din beton sau pavaje pentru realizarea parcarii si drumului interior.

Accesul carosabil si pietonal se face conform planului de situatie din Bulevardul Nicolae Romanescu si din drumul de exploatare DE 299.

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

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

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

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

Intocmit,

Ing. Dragan

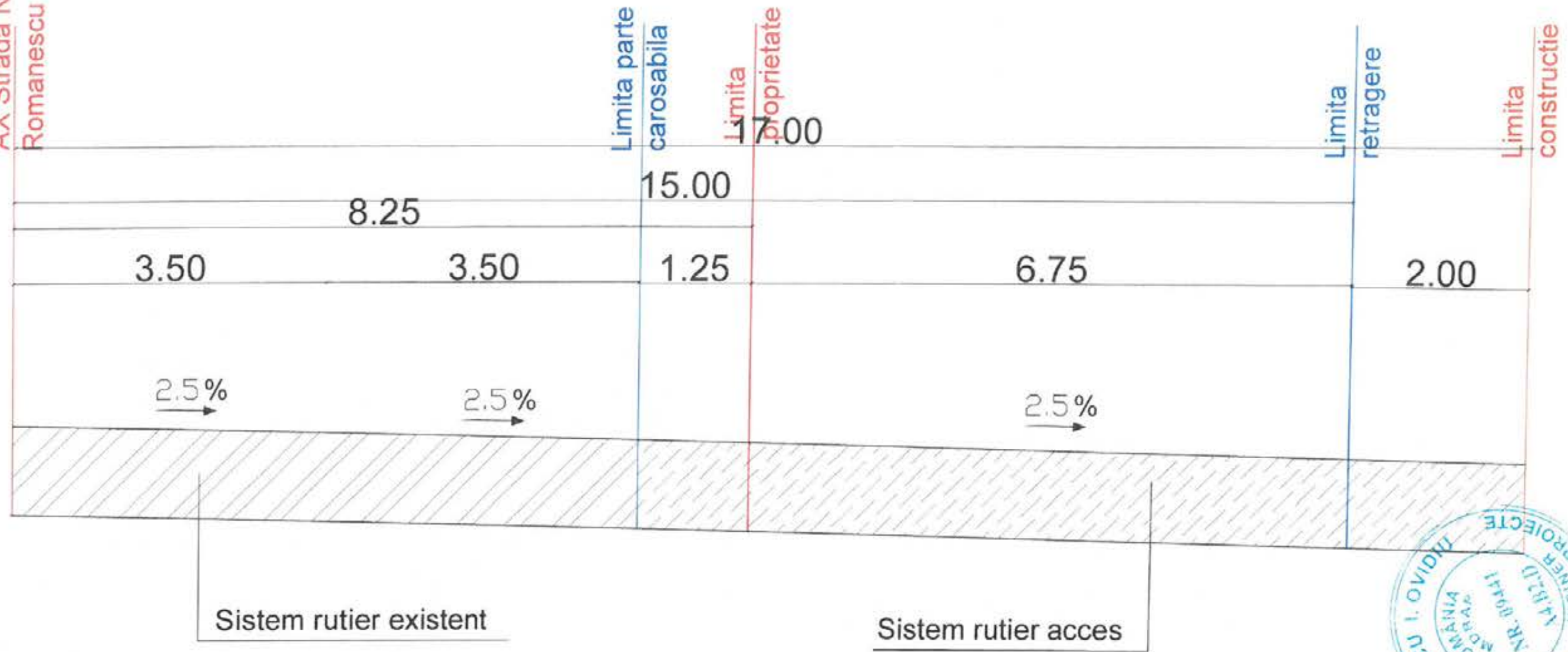
Alexandru-Mihail

Sef Proiect,

Ing. Şulea Mihai-Alexandru



AX Strada Nicolae Romanescu



Sistem rutier existent

Sistem rutier acces

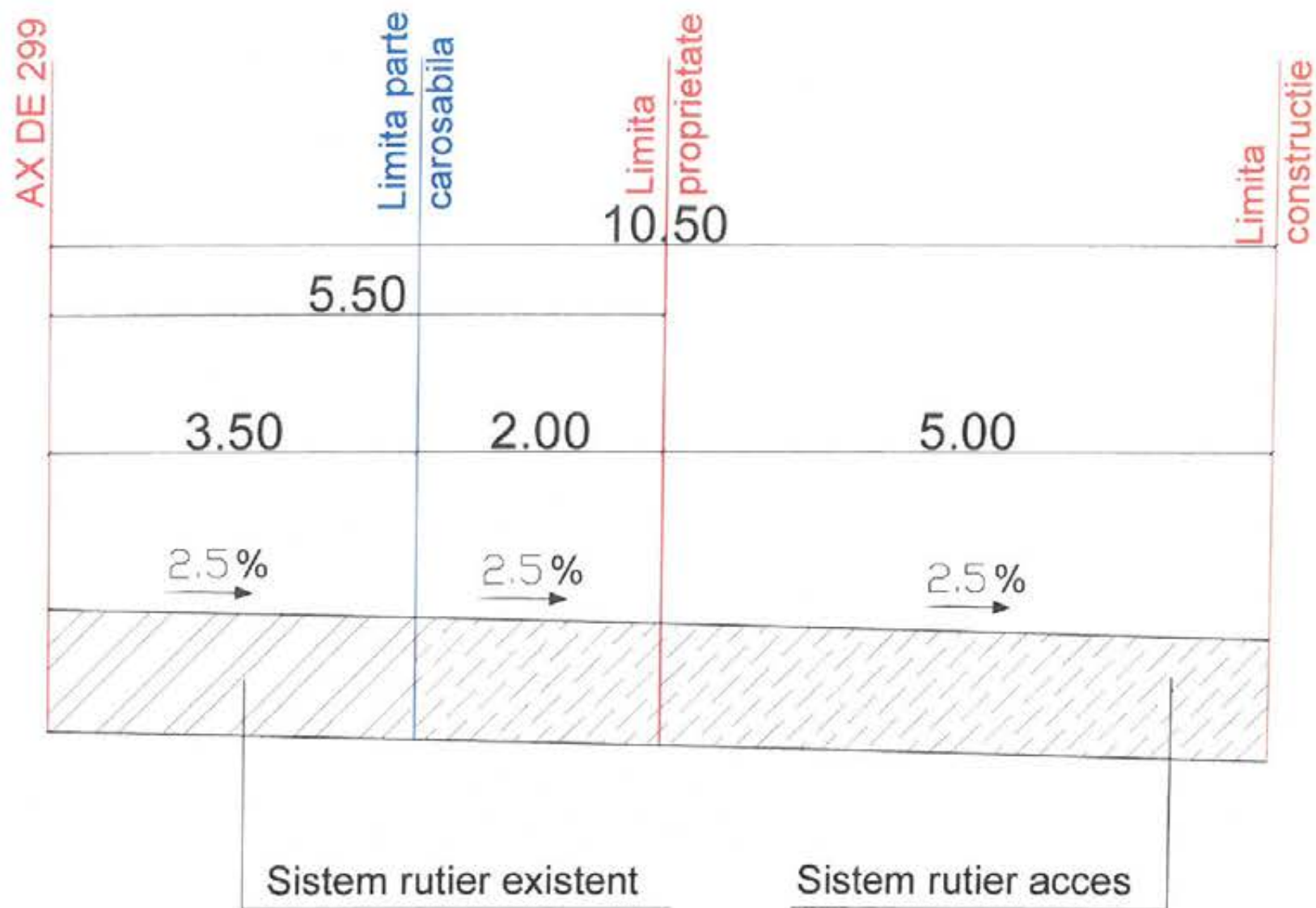


Detaliu structura rutiera acces si proprietate scara 1:50



- 20cm - strat de beton rutier BcR4.0
- 20cm - strat de fundotie din balast stabilizat
- 25cm - strat de fundotie din balast

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	S.C. MMSPROIECT S.R.L., CUI 36045003 Comuna Simnicu de Sus, Sat Albesti, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr. 1 E-mail: mmsproiect@gmail.com ; Tel: 0765233288			Beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Ing. Mihai-Alexandru Sulea		1:50	ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTA COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
PROIECTAT	Ing. Dragosescu Alexandru-Iliut		Data:	Titlu planşa:
DESENAT	Ing. Dragosescu Alexandru-Iliut		2022	PROFIL TRANSVERSAL TIP
				Proiect nr. 47/2022
				Faza: AVIZE
				Planşa nr. PTT 01



Detaliu structura rutiera acces si proprietate scara 1:50



20cm - strat de beton rutier BcR4.0
 20cm - strat de fundatie din balast stabilizat
 25cm - strat de fundatie din balast

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	S.C. MMSPROIECT S.R.L., CUI 36045003 Comuna Simnicu de Sus, Sol Albestii, Aleea 7A Colonel Ioan Angelescu, nr. 1 E-mail: mmsproiect@gmail.com ; Tel: 0765233288			Beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL REPREZENTATA PRIN ION ILIE ALIN Proiect nr. 47/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Ing. Mihai-Alexandru Sulea		1:50	ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
PROIECTAT	Ing. Dragoscu Razvan-Mihai		Data:	Titlu planso:
DESENAT	Ing. Dragoscu Razvan-Mihai		2022	PROFIL TRANSVERSAL TIP
				Faza: AVIZE Planso nr. PTT 02

C ă t r e

S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.
AVIZ NR. DT/1364

La Certificatul de Urbanism nr. 245 din 21.02.2022;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 18.226,00 mp, situat în intravilanul municipiului Craiova, b-dul Nicolae Romanescu, nr. 220, C.F. nr. 249906, nr. cad. 249906, județul Dolj, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Reglementare urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de înălțime S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată*, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General*, cu modificările și completările ulterioare.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





Către,

S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.

Doamnei/domnului administrator

Stimată/stimate doamnă/domn,

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Oltenia" al Județului Dolj, cu nr. 3.409.129 din 18.05.2022, prin care solicitați acordul inspectoratului pentru elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pentru investiția „Elaborare PUZ privind reglementarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de înălțime S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter”, cu amplasamentul în municipiul Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 220, județul Dolj, vă comunicăm că în urma verificării documentației depuse pentru elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pentru investiția la care faceți referire, verificare ce privește aspectele care intră în competențele de soluționare ale inspectoratului, avizăm favorabil documentația depusă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

VLĂDUȚOIU BOGDAN

IP/VIC

1 / 1

NESECRET

60



MUNICIPIUL CRAIOVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 Str. Targului, nr. 26
 Craiova, 200632
 consiliulocal@primariacraiova.ro
 www.primariacraiova.ro

Tel.: 40251/416235
 Fax: 40251/411561



DIRECȚIA SERVICII PUBLICE
 Serviciul Administrare și Monitorizare Transport Public Local și Siguranța Circulației
 Nr. 133839/ 01.08 .2022

Către,
Ion Ilie Alin
 Strada Calea Severinului, nr. 328.
 Craiova, Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 108995/2022, prin care solicitați obținerea avizului Comisiei de Sistematizare pentru proiectul „Elaborare PUZ privind reglementarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de înălțime S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter”, amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu, nr. 220, solicitare supusă analizării în cadrul Comisiei de Sistematizare a Circulației Rutiere și Pietonale, vă comunicăm următoarele:

Comisia a hotărât că se avizează favorabil eliberarea avizului Comisiei de Sistematizare pentru proiectul „Elaborare PUZ privind reglementarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de înălțime S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter”, amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu, nr. 220.

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

Viceprimă
 Aurelia Fil



Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat Delia Ciucă	Director executiv Direcția Servicii Publice	18.02.2022	
Verificat Alin Glăvan	Director executiv adjunct Direcția Servicii Publice	28.02.2022	
Verificat Claudiu Iancu	Șef Serviciu Direcția Servicii Publice-SAMTPLSC	27.02.2022	
Întocmit Adrian Atitienei	Consilier Direcția Servicii Publice- SAMTPLSC	27.02.2022	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	SAMTPLSC	1	-	
2	Exemplar 2	Ion Ilie Alin	1	-	Comunicat prin poștă.

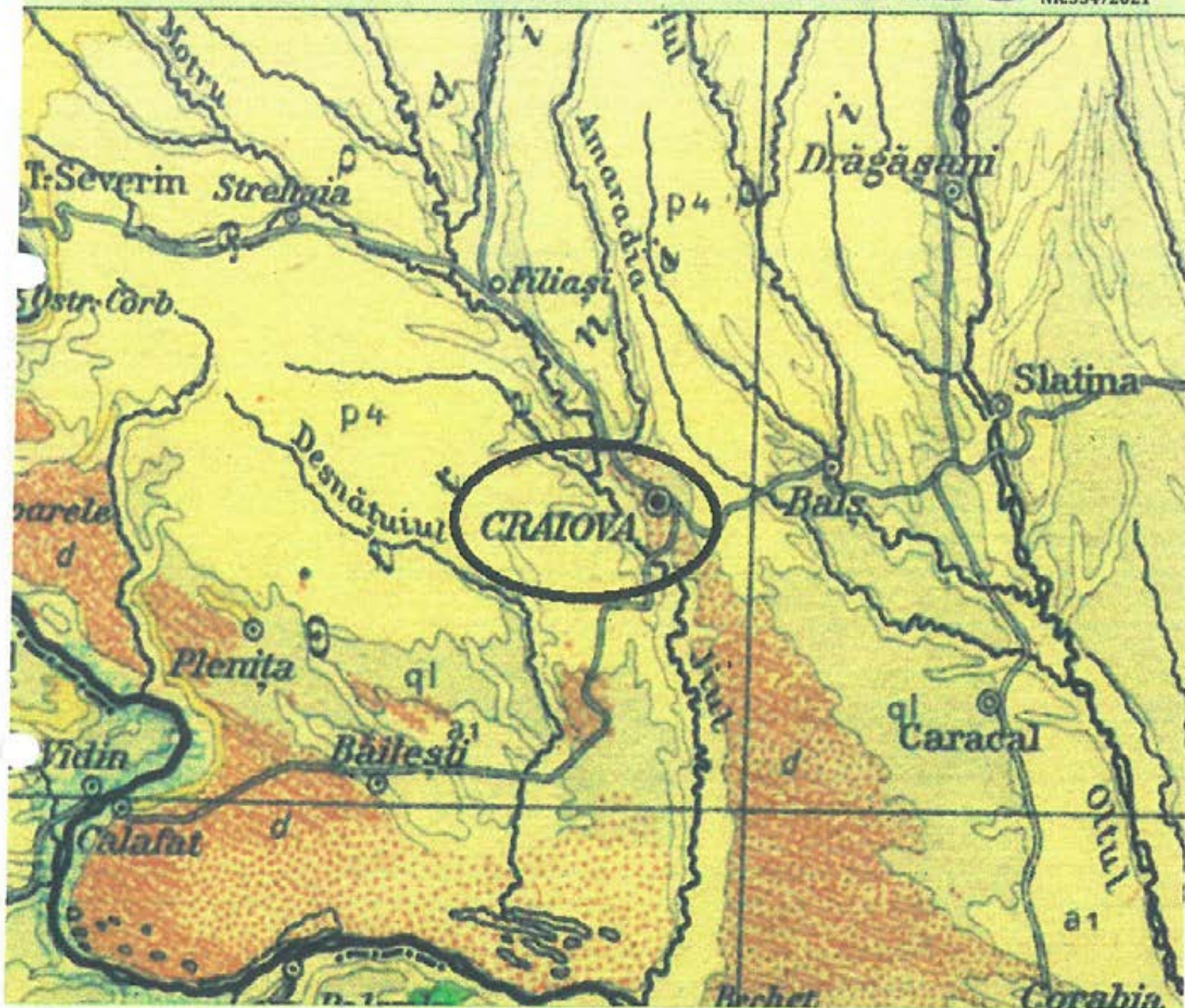
Datele dvs. cu caracter personal au fost prelucrate, în scopul operațiunilor solicitate, conform Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora.



ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

STUDIU GEOTEHNIC

NR.354/2021



Beneficiar: COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. prin ION ILIE ALIN

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

Faza proiect: PUZ

Adresa amplasament: B-DUL NICOLAE ROMANESCU, NR.220, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

22

CUPRINS

1. REFERAT GEOTEHNIC.....10pag

ANEXE GRAFICE

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

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

PAGINA DE PREZENTARE

Proiect de specialitate: **STUDIU GEOTEHNIC**

Denumire proiect: "ELABORARE PUZ PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME
S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA
PARTER"

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

Adresa amplasament : **B-DUL NICOLAE ROMANESCU, NR.220, MUN.CRAIOVA**

Beneficiar: **COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. prin ION ILIE ALIN**

Intocmit :

Ing. Geolog Sandra Popescu

PRO



24

REFERAT GEOTEHNIC



1. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. prin ION ILIE ALIN pe bulevardul Nicolae Romanescu, nr.220, mun. Craiova, judetul Dolj.

Terenul nu este traversat de linii electrice aeriene.

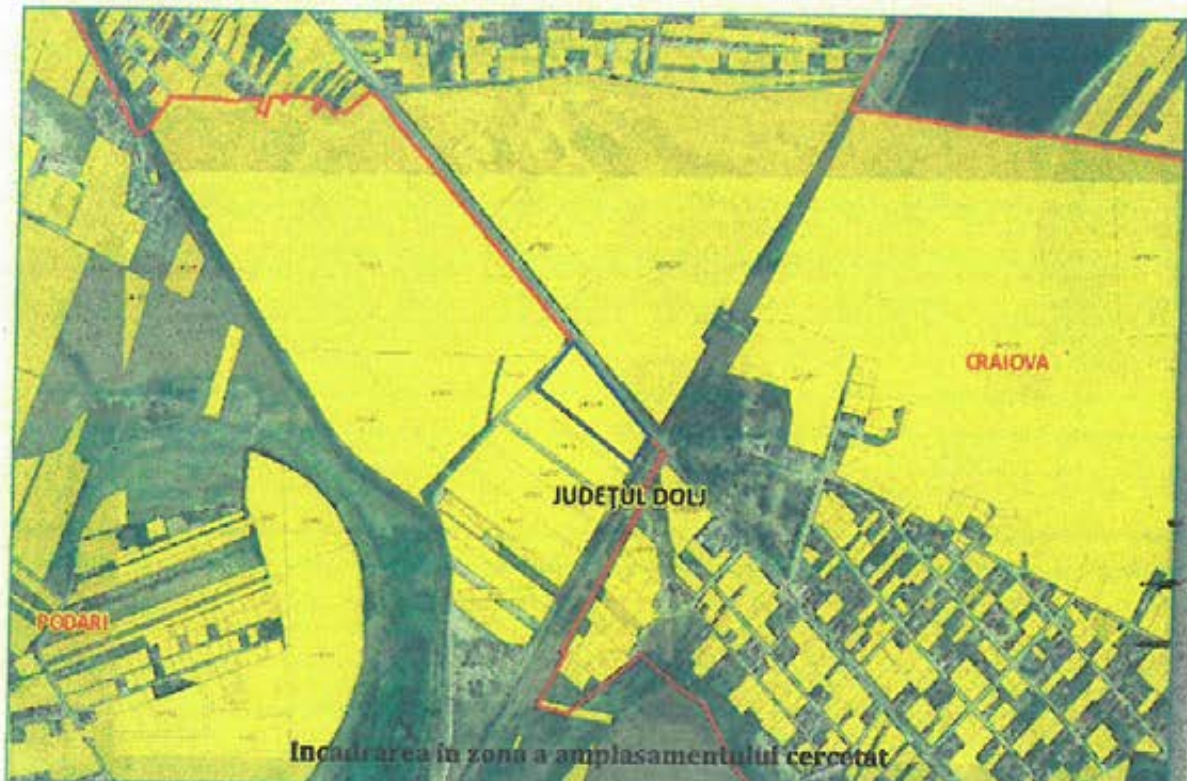
Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare, din amplasamentul studiat, destinat obiectivului proiectat, s-au executat cercetari geotehnice, in faza de teren si in faza de birou. Cercetarile geotehnice au avut ca scop :

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

In faza de teren s-au executat 3 foraje geotehnice cu diametrul de 5 [toli] si adancimea de 6,00 [m].

2. DATE GENERALE

2.1. Localizare. Amplasamentul cercetat este situat pe bulevardul Nicolae Romanescu, nr.220, mun. Craiova, judetul Dolj.



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

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

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

2.3 Date geologice.

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

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

Pleistocenul este reprezentat de:

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

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

- Pleistocenul mediu – cuprinde depozite loessoide formate din prafuri argiloase, gălbui, de tip loessoid. Grosimea depozitelor este de 5-12 m.
- Pleistocenul superior – este alcătuit din depozite deluvial-proluviale și aluviale cantonate pe terasele superioare ale Jiului. Aceste depozite cu caracter loessoid sunt alcătuite din prafuri nisipoase, nisipuri prăfoase gălbui-cenușii, macroporice, sfărâncioase cu concrețiuni calcaroase, pietrișuri, nisipuri argiloase, bolovănișuri și nisipuri. Grosimea depozitelor este de 3-10 m.

Holocenul este format din:

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

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

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

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

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

2.5. Hidrogeologia.

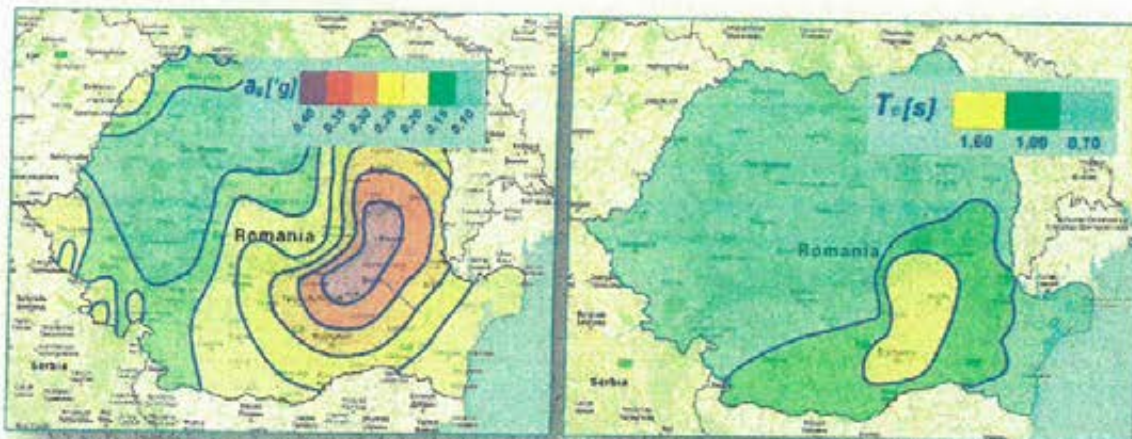
Structurile geologice din jurul municipiului Craiova cuprind mai multe acvifere, cantonate în depozite atât antecuatere, cât și cuaternare. Acviferele antecuatere se găsesc în depozite dacice-ne și romaniene, iar cele cuaternare în depozite pleistocen inferioare și holocene. Dintre acestea în regiunea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

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

În amplasament nivelul hidrostatic NHs conform măsurătorilor efectuate se situează la adâncimea de -4.00-4.50 metri, nivel variabil $\pm 1,50$ m în funcție de cantitatea de apă căzută și anotimp.

2.6 Date seismice

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



3. INVESTIGAȚII GEOTEHNICE

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

3.2 Litologie

Foraj 1:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.20 m apar infiltrații de apă.

Foraj 2:

0.00 -0.40 m Umplutura

0.40-6.00 m Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.00 m apar infiltrații de apă.

Foraj 3:

0.00 -0.70 m Umplutura

0.70-6.00 m Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.00 m apar infiltrații de apă.

Mentionăm că forajele au fost executate într-o perioadă saracă în precipitații, respectiv august 2022.

3.3 Caracteristicile fizico-mecanice

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

NISIP PRAFOS SLAB ARGILOS	
- umiditatea	$w = 19.6\%$
- greutatea volumetrică	$\gamma_s = 25.9 \text{ KN/m}^3$
- greutatea specifică	$\gamma_a = 19 \text{ KN/m}^3$
- indice de consistență	$I_c = 0.48$
- indicele porilor	$e = 0.44$
- unghiul de frecare internă	$\theta = 30^\circ$
- coeziunea	$C = 4 \text{ KN/m}^2$
- porozitatea	$n = 31$
- indice de plasticitate	$I_p = 16$

3.4 Calculul terenului de fundare in baza presiunii conventionale:

Presiunea conventionala in grupa de baza valoarea:

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

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

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

P_{conv} = valoarea de baza a presiunii conventionale

C_B = corectia de latime in kPa;

C_D = corectia de adancime in kPa;

Corectia de latime pentru B se determina cu relatia:

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

B = latimea fundatiei in metri;

Corelatia de adancime se determina cu relatiile:

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

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

Coeficienti de corectie:

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

4. INCADRAREA INTR-O CATEGORIE GEOTEHNICA

Conform INDICATIV NP 074 - 2014 terenul pe care se realizeaza investitia se incadreaza la risc geotehnic moderat- 10 puncte, CATEGORIA GEOTEHNICA II.

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

Conditii de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterana	Fara epuizmente	1 punct
Clasa constructiei	Normala	3 Puncte
Vecinatati	Risc redus	1 Punct
Zona seismica	$a_g=0.20$	2 Puncte

5. CONCLUZII

Amplasamentul cercetat este situat pe bulevardul Nicolae Romanescu, nr.220, mun. Craiova, judetul Dolj.

Terenul este plan și se poate considera orizontal.

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

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

Foraj 1:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.20 m apar infiltratii de apa.

Foraj 2:

0.00 -0.40 m Umplutura

0.40-6.00 m Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.00 m apar infiltratii de apa.

Foraj 3:

0.00 -0.70 m Umplutura

0.70-6.00 m Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.00 m apar infiltratii de apa.

Mentionam ca forajele au fost executate intr-o perioada saraca in precipitatii, respectiv august 2022.

Sunt posibile si acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

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

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

6.RECOMANDARI

Se recomanda fundatiile radier general.

Stratul natural de fundare va fi nisip slab argilos, indesare mijlocie.

Daca apar infiltratii de apa se vor efectua epuizante normale.

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

Se vor lua toate masurile necesare pentru scurgerea si indepartarea apelor din vecinatatea viitoarei constructii.

Este necesar ca imediat dupa finisarea sapaturilor sa se treaca la executia elementelor constructive prevazute in proiect.

Recomandam ca in jurul fundatiilor sa se realizeze trotuare etanse cu latimea de minim 0.80 [m], avand pinta si panta spre exterior de 3-5%.

Pe timpul executiei excavatiilor in teren, se recomanda a se lua masuri de asigurare a stabilitatii terenului din jur, a constructiilor sau amenajarilor existente in apropiere.

Nu se vor realiza fantani sau tasnitori la o distanta mai mica de 5.00 [m] fata de constructie

Se vor respecta cu strictete n rmele de tehnica securitatii muncii pe timpul lucrului pe santier, norme specifice fiecarei faze de realizare a constructiei propuse.

Prezentul studiu geotehnic nu trateaza problemele legate de existenta lucrarilor ascunse- retele apa-canal, cabluri electrice, canale dezafectate si altele in caz de interceptare sau deteriorare a acestora in timpul sapaturii.

Este de retinut faptul ca forajele geotehnice nu reprezinta potentialele conditii defavorabile de fundare, care pot aparea in anumite zone ale amplasamentului, altele decat zona in care s-au realizat forajele.

Daca cu ocazia executarii sapaturilor se vor constata nepotriviri fata de cele mentionate in prezentul referat, acestea vor fi aduse in timp util la cunostinta elaboratorului studiului geotehnic cat si proiectantului general, pentru evaluarea efectelor asupra stabilitatii cladirii si terenului de fundare.

Verificarea calitatii umpluturilor de pe langa fundatii si din sistematizarea verticala revine laboratorului de santier al constructorului si se vor efectua conform prevederilor Normativului C 56/85 privind calitatea lucrarilor de constructii si instalatii aferente;

Este obligatorie verificarea naturii terenului de fundare de catre specialistul geotehnician dupa terminarea sapaturii pentru fundatie.

Prezentul studiu geotehnic este valabil la faza de fezabilitate / fezabilitate, calculele si detaliile de proiectare se vor efectua la faza de PT si DDE.



Intocmit:

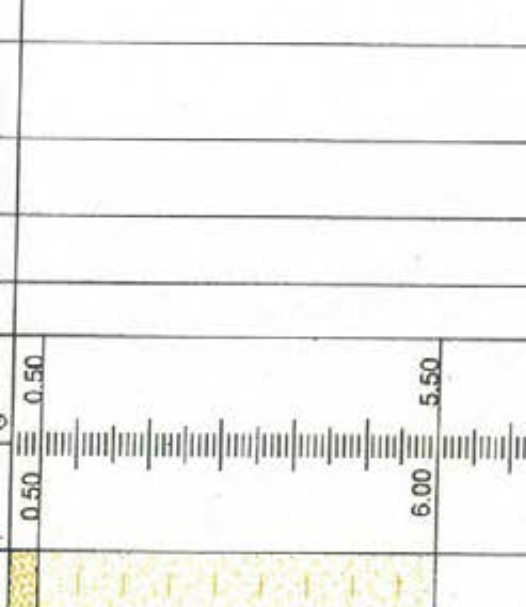
Ing. Geolog Sandra Popescu



Santierul: B-dul Nicolae Romanescu, nr.220, mun. Craiova, Judetul Dolj

OPERATOR: Cristian Roman

FISA SONDAJULUI Nr. : F 1

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88	Coloana stratificatiei	Adancimea si grosimea stratului		PROBA		Panze de apa si umiditatea pamantului	Vizea de separe	Scule folosite si conditii de lucru	Tubare	Penetrare dinamica		OBSERVATII:
		ADANCIMEA	GROSIMEA	Nr. proba	Borcan					Slut	Adancime (m)	
Umplutura		0.50	0.50									
Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.20 m apar infiltratii de apa.		6.00	5.50									

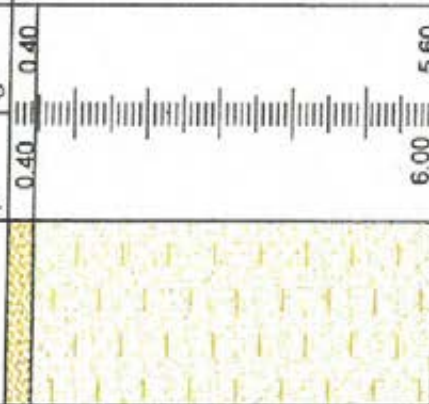


INTOCMIT: Cristian Roman

Santierul: B-dul Nicolae Romanescu, nr.220, mun.Craiova, Judetul Dolj

OPERATOR: Cristian Roman

FISA SONDAJULUI Nr. : F 2

Umplutura	CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88	Coloana stratificatiei	Adancimea si grosimea stratului		PROBA			Penetrare dinamica	OBSERVATII:
			ADANCIMEA	GROSIMEA	Nr proba	Borcan	Stuf		
			0.40	0.40					
	Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.00 m apar infiltratii de apa.		6.00	5.60					



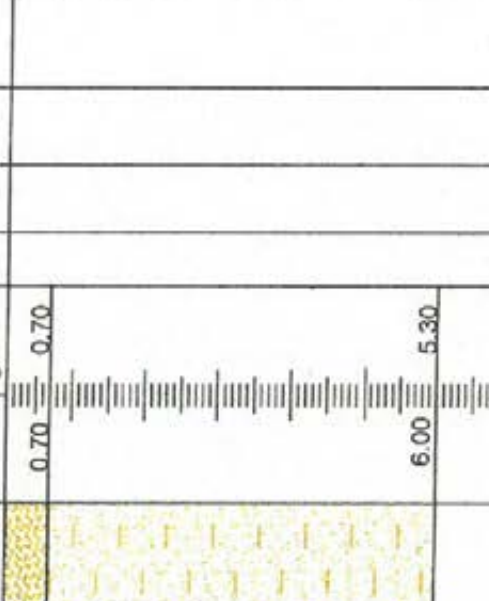
INTOCMIT: Cristian Roman

DATA: 2022

Santierul: B-dul Nicolae Romanescu, nr.220, mun.Cralova, Judetul Dolj

OPERATOR: Cristian Roman

FISA SONDAJULUI Nr. : F 3

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88	Culoana stratificatiei	Adancimea si grosimea stratului		PROBA		Panze de apa si umiditatea pamantului	Vreza de sapare	Sculi folosite si conditiile de lucru	Tubare	Penetrare dinamica		OBSERVATII:
		ADANCIMEA	GROSIMEA	Nr. proba	Borcan Stut					Adancime (m)	Nr. lovituri	
Umplutura		0.70	0.70						Nu			
Nisip fin la mediu cu liant argilos, galbui, indesare mijlocie; de la -4.00 m apar infiltratii de apa.		6.00	5.30									

INTOCMIT: Cristian Roman

DATA: 2022

Numele si prenumele verficatorului atestat
Adresa: Bacau, str. M.Viteazu nr. 3
Tel: 0234.536755
0740.514628

Nr. 10 . din. 22.08.2022

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta : Af a documentatiei:

“ELABORARE PUZ PRIVIND SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA PARCURI IN ZONA MIXTA BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE S+P+3”

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

-Beneficiar : COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. prin ION ILIE ALIN

-Amplasament: B-DUL NICOLAE ROMANESCU, NR.220, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

Documente ce se prezintă la verificare:

- Piese scrise: - Memoriu tehnic

- Piese desenate - planuri

1. Caracteristici principale:

-Risc geotehnic : moderat

- teren de fundare: Nisip fin la mediu slab argilos

- $P_{conv} = 200$ kPa

Concluzii asupra verificării:

In urma verificării se considera proiectul corespunzator din punct de vedere al cerintei Af. privind stabilitatea masivelor de pamant. Sunt respectate toate normativele, in conformitate cu NP074/2022, semnându-se și stampilându-se conform îndrumătorului.



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINTEI

Directia Generală Tehnică în Construcții

D-nt. DI. **ANGHEL I. STELIAN - EUGEN**.....

Profesie **INGINER**

ATESTAT



Pentru competența **VERIFICATOR DE PROIECTE**
 în domeniile: **TORTE DOMENILE (AF)**

Principalele cerințe esențiale: **REZISTENȚA MECANICĂ ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI A MASIVELOR DE PĂMÂNT (AF)**

Director General
CRISTIAN-PAUL STAMATIADĂ

Șef serviciu
BOGDAN VANCEA



04.02.2020

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la
04.03.2020	04.03.2025	

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINTEI

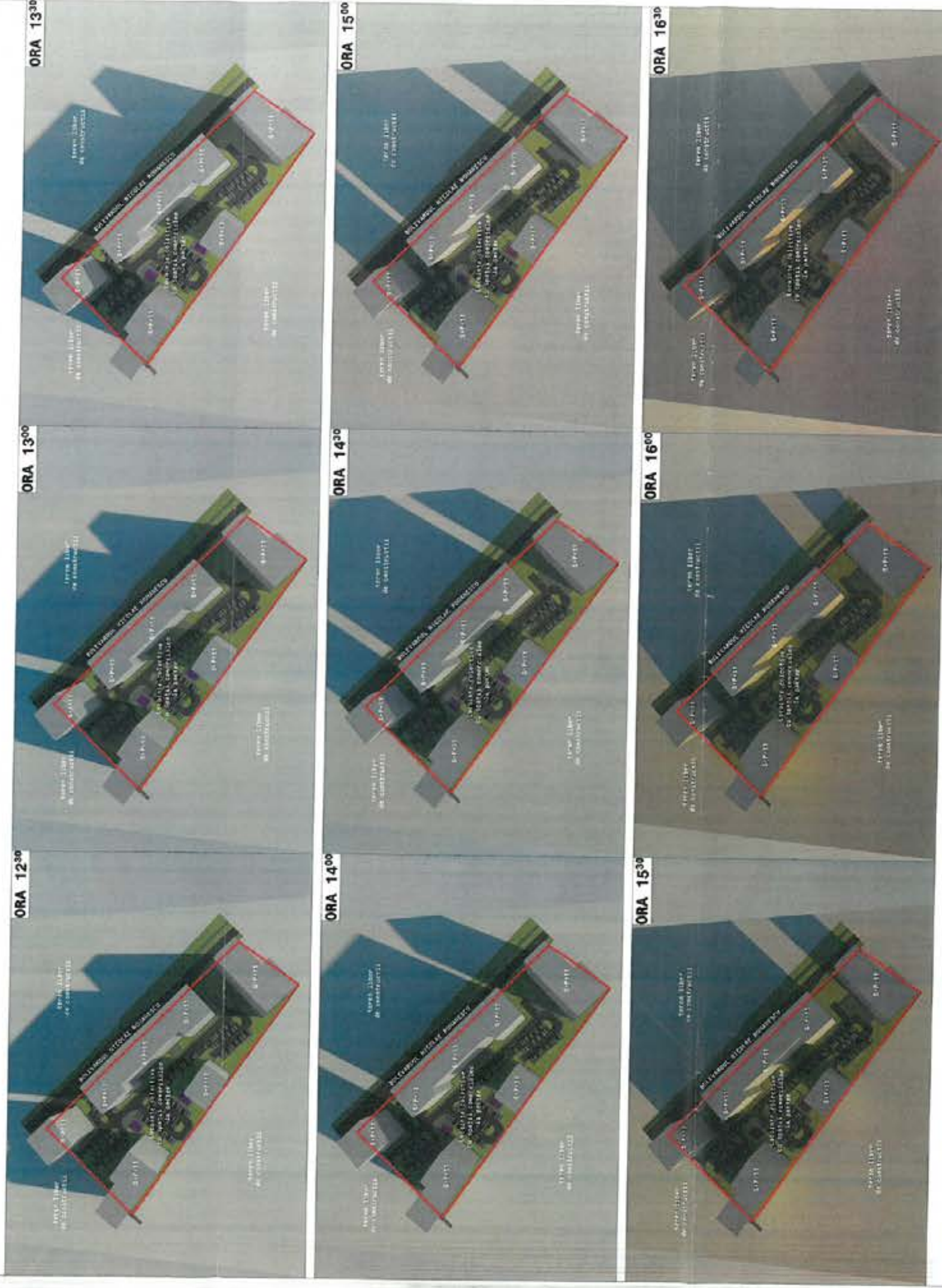
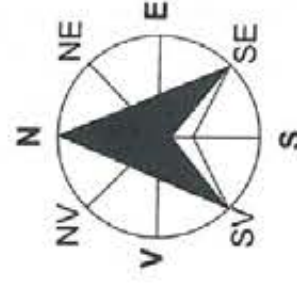
LEGITIMAȚIE

DESFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

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

Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr.220, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar:
S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.
reprezentata prin **ION ILIE ALIN**



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

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

- ANSAMBLUL DE CONSTRUCTII PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+11E, ASIGURA INSORIREA VICINATILOR DEOARECE NU EXISTA UN FOND CONSTRUIT, AVAND PROIECTIA UMBREI SPRE VICINATII IN URMATOARELE INTERVALE OREARE:

- La Nord - intre orele 12³⁰, 13³⁰ - catre teren liber de constructii;
- La Nord -Est - intre orele 13³⁰ -16³⁰ - catre teren liber de constructii;

CONCLUZII:

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

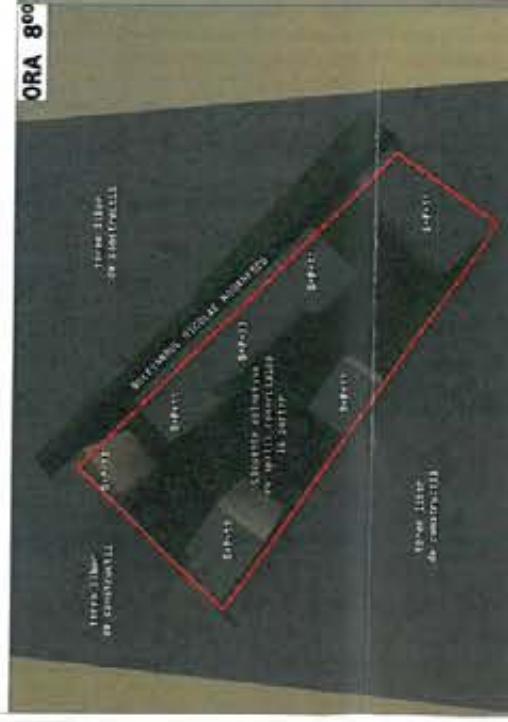
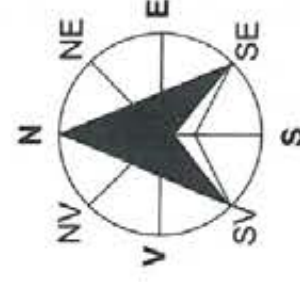


DESFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

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

Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr.220, Mun. Craiova, Jud. Dolj

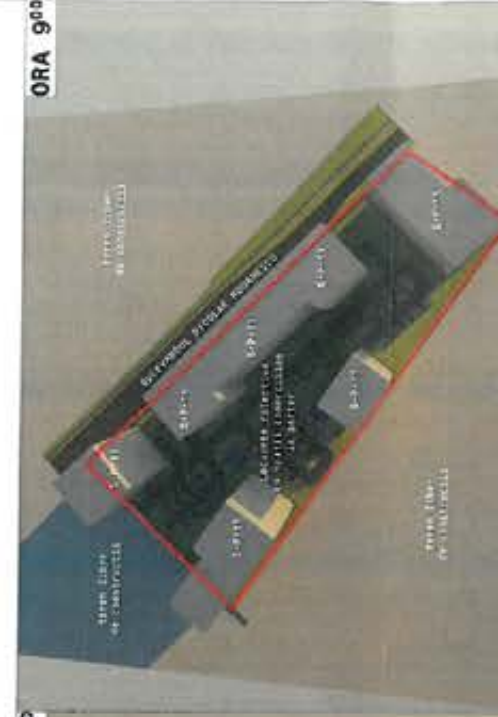
Beneficiar:
S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.
reprezentata prin ION ILIE ALIN



ORA 8⁰⁰



ORA 8³⁰



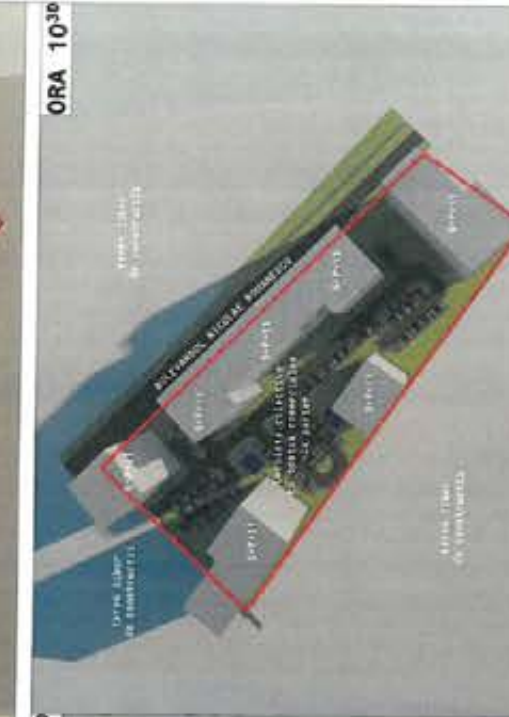
ORA 9⁰⁰



ORA 9³⁰



ORA 10⁰⁰



ORA 10³⁰



ORA 11⁰⁰



ORA 11³⁰



ORA 12⁰⁰

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

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

- ANSAMBLUL DE CONSTRUCTII PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+11E, ASIGURA INSORIREA VICINATILOR DEOARECE NU EXISTA UN FOND CONSTRUIT, AVAND PROIECTIA UMBREI SPRE VICINATII IN URMATOARELE INTERVALE ORARE:

- La Nord-Vest intre orele 8³⁰- 11³⁰ - catre teren liber de constructii;

- La Nord intre orele 11³⁰-12⁰⁰ - catre teren liber de constructii;

CONCLUZII:

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





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

DECIZIE DE ÎNCADRARE

2742/04.07.2022

Ca urmare a notificării adresate de *COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL* reprezentată prin *ION ILIE ALIN*, înregistrată la APM Dolj cu nr. 2742/23.05.2022, privind depunerea primei versiuni a planului, în baza:

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

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

- în urma a depunerii Avizului de oportunitate nr. 4 din 12.05.2022;

- în urma analizării documentelor transmise, în cadrul Ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 15.06.2022;

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ decide:

Planul "Elaborare PUZ privind reglementarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de înălțime S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter", propus în municipiul Craiova, Bulevardul Nicolae Romanescu, nr. 220 - titular *COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL* reprezentată prin *ION ILIE ALIN* nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

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

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

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

Scopul P.U.Z. – ului este:

- schimbarea zonei funcționale din zonă - Modificarea zonei functionale din zona multifunctionala – servicii și mici industrii în zona mixta de locuinte colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înalțime S+P+11E a terenului ce a generat documentatia P.U.Z.;

- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de înalțime, P.O.T. și C.U.T.);

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

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

Suprafața studiată prin plan este de 24.020,27 mp situată în intravilanul municipiului Craiova, la limita cu intravilanul Comunei Podari, în partea de Sud a municipiului, zona studiată fiind delimitată la Nord - Est – teren privat liber de construcții; la Sud - Vest – teren privat liber de construcții; la Sud - Est – DE 64, cale ferată; la Nord – Vest – DE 299;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

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

Tel: 0251.530.010 Fax: 0251.419.035

e-mail : office@apmdj.anpm.ro

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



fo

Terenul care a generat PUZ are o suprafață de 18.226,00 mp este liber de construcții și se învecinează la : Nord – Est cu bulevardul Nicolae Romanescu si teren proprietate privata liber de constructii; in partea de Sud - Vest cu teren privat liber de constructii; în partea de Sud - Est – DE 64, cale ferata; in partea de Nord – Vest cu DE 299.

Investiția propusă pe terenul ce a generat PUZ-ul constă în realizarea unui ansamblu de locuințe colective.

În zona studiată vor exista două subzone:

- U.T.R. 1 – LCI – IS - zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11E – Rh max. = 43.00 ml; P.O.T. maxim = 35.00%, C.U.T .maxim = 4.00, totalizând o suprafață reglementată de 17.819,58 mp și

- Zona circulații și zone aferente reprezentate de traseele străzilor existente și de amenajările aferente. La acestea se adauga trotuarele și vegetatie de aliniament dimensionate in functie de importanta strazii și de prevederile normativelor in vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, a circulației pietonale și a vegetatiei de aliniament este evidentiata in bilantul teritorial existent și propus.

Tabel Bilanș teritorial – zonă luată în studiu

Zonificare Funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Zonă multifuncțională – servicii și mici industrii	18.226,00	75,88	0,00	0,00
Zonă mixtă – locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11	0,00	0,00	17.819,59	74,19
Circulații și zone aferente	5794,27	24,12	6200,68	25,81
Circulații carosabile	1564,78	6,51	3089,31	12,86
Circulații pietonale	0,00	0,00	945,93	3,94
Teren neamenajat aferent circulației carosabile	4229,49	17,61	0,00	0,00
Spații verzi publice – vegetație aferentă circulației carosabile	0,00	0,00	2165,44	9,01
Total teritoriu studiat prin PUZ	24.020,27	100	24.020,27	100

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

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

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

Modul de asigurare a utilităților:

- alimentarea cu apă menajeră se va realiza prin branșare la conducta propusă a se extinde pe bulevardul Nicolae Romanescu.

- evacuarea apelor uzate: prin branșare la rețeaua de canalizare propusă a se extinde pe bulevardul Nicolae Romanescu;

- alimentarea cu energie electrică – se va face prin branșament din rețeaua existentă în zonă; Pe terenul care a generat PUZ se va amplasa un post de transformare și se propune devierea linie electrice de medie tensiune în partea de nord-vest.

- alimentarea cu gaze naturale - se va face prin branșament la rețeaua propusă a se extinde pe bulevardul Nicolae Romanescu;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

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

Tel: 0251.530.010 Fax: 0251.419.035

e-mail : office@apmdj.anpm.ro

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

- deșeurile menajere – se vor respecta prevederile legislației în vigoare; colectarea deșeurilor se va face în interiorul unor spații special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi și vor fi apoi preluate periodic de către operatorul local de gestionare a deșeurilor;
- zonele verzi – sunt reprezentate de spații verzi publice – vegetație aliniament, de folosință față de infrastructura tehnică sau aferente construcțiilor;
- parcurile se vor amenaja în incinta spațiului studiat și se propun la nivelul solului cât și în nivelurile subterane propuse. Se va respecta Regulamentul local de urbanism privind dimensionarea numărului de parcuri în funcție de destinația și dimensiunile construcțiilor;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ în urma anunțurilor publice privind depunerea primei versiuni a planului *Cuvântul Libertății* în data de 23.05.2022 respectiv 26.05.2022), postarea pe site-ul APM Dolj <http://apmdj.anpm.ro> a planului în data de 26.05.2022, precum și a anunțului referitor la luarea deciziei etapei de încadrare postat de APM Dolj pe site în data de 20.06.2022 și publicat de către titular în *Cuvântul Libertății* în data de 22.06.2022, nu s-au înregistrat la APM Dolj observații/proponeri din partea publicului.

Decizia etapei de încadrare se emite cu următoarele condiții:

➤ planul "Elaborare PUZ privind reglementarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu de imobile cu regim maxim de înălțime S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter", propus în municipiul Craiova, Bulevardul Nicolae Romanescu, nr. 220 - titular COMPLEX GLORIA RESIDENCE SRL reprezentată prin ION ILIE ALIN, ce se va implementa în zona ce face obiectul PUZ va urma procedura legală de reglementare privind protecția mediului;

➤ se va respecta procentul de ocupare al terenului, conform Regulamentului de urbanism,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

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

Tel: 0251.530.010 Fax: 0251.419.035

e-mail : office@apmdj.anpm.ro

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



- se va respecta OUG 195/2005 cu modificările și completările ulterioare, inclusiv ceea ce privește spațiul verde;
- pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel;
- după finalizarea lucrărilor de construcție, eventualele zone ocupate temporar de proiect se vor curăți, vor fi nivelate și vor fi amenajate spații verzi;
- se interzice evacuarea apelor uzate neepurate, în apele de suprafață, subterane, sau terenurile adiacente;
- se vor respecta prevederile 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;
- se vor respecta prevederile art. 71. alin. (1) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare - schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Respectarea Legii Nr. 24/ 2007 *** Republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- se vor respecta prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- se vor respecta prevederile Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- se vor respecta SR 10009/2017 privind Limitele admisibile ale nivelului de zgomot;
- se vor respecta prevederile Ordinului 756/1997 privind evaluarea poluării mediului, cu modificările și completările ulterioare
- se vor lua măsuri de protecție pentru toți factorii de mediu și se vor respecta valorile limită de emisie prevăzute de legislația de mediu în vigoare pentru toți factorii de mediu și pentru protecția așezărilor umane.

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

•Viitoarele proiecte vor parcurge procedura conform Legii nr. 292/2018 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.

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

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

Prezenta este valabilă însoțită de planșele Reglementări Urbanistice și Zonificare Funcțională - U03 și Propunere Ilustrare Urbanistică U07, reprezentând Anexa nr. 1, respectiv Anexa nr. 2 ștampilate cu "vizat spre neschimbare" de către APM Dolj. Cele două anexe fac parte integrantă din prezenta decizie.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. ing. Monica-Daniela MATEESCU

Șef Serviciu A.A.A.
Danuz

Întocmit A.A.A.,
Fevronia Mardare



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

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

Tel: 0251.530.010 Fax: 0251.419.035

e-mail : office@apmdj.anpm.ro

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

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA
IN ZONA DE 299 – BD. NICOLAE
ROMANESCU – DE 64 IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE
IMOBILE S+P+11 CU DESTINATIA DE
LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

*Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220,
Mun. Craiova, Jud. Dolj*

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L.
SEDIUL: reprezentata prin ION ILIE ALIN
Calea Severinului, Nr. 32B, Mun. Craiova, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL: S.C. RAY CONSULTING S.R.L.

Nr. Proiect : 54/2022
Faza : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM)
AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

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

II. PIESE DESENATE

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

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



pag. 2

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 – BD. NICOLAE ROMANESCU – DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**
- Adresa: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar: **S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN**
- Sediul: Calea Severinului, Nr. 32B, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- Faza: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Nr. Proiect: **54/2022**
- Data elaborării: **Martie 2022**

1.2. **OBIECTUL LUCRARI**

- Prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:
- Modificarea zonei functionale din zona multifunctionala – servicii si mici industrii in zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11E a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 18.226,00 m² cu Nr. Cad.249906;
 - Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
 - Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.);
 - Crearea a noi accese pe terenul studiat;
 - Asigurarea echiparii edilitare a zonei;
 - Statutul juridic si circulatia terenurilor;
 - Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

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

- Planul Urbanistic General Podari H.C.L. Nr. 19/2019;

Studii întocmite în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 245/21.02.2022;
- Ridicări topografice în sistem stereo 1970 în zona și măsurători vizate O.C.P.I.;
- Regiile autonome detinatoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu geotehnic;
- Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
- Vizita pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Imobilul ce face obiectul acestei documentații de urbanism este încinta de pe Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, situat în intravilanul Municipiului Craiova, în suprafața de 18.226,00 m² – cu Nr. Cad. 249906. Pe terenul studiat nu există fond construit.

Pe terenul cu suprafața totală de 18.226,00 m² (Nr. Cad. 249906) ce a generat documentația P.U.Z. cu proprietar S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentat prin ION ILIE ALIN se propune schimbarea zonei funcționale cu reglementarea indicilor urbanistici și a regimului de înălțime. Astfel se dorește schimbarea zonei multifuncționale – servicii și mici industrii în zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11E – Rh_{max. propus} = 43,00 m.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 2,40 Ha (24.020,27 m²) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord - Est – teren privat liber de construcții;
- la Sud - Vest – teren privat liber de construcții;
- la Sud - Est – DE 64, cale ferată;
- la Nord – Vest – DE 299;

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- pe lungimea totală de aprox. 218,58 ml în partea de Nord - Est – Bulevardul Nicolae Romanescu și teren proprietate privată liber de construcții;
- pe lungimea totală de aprox. 229,52 ml în partea de Sud - Vest – teren privat liber de construcții;
- pe lungimea totală de aprox. 60,06 ml în partea de Sud - Est – DE 64, cale ferată;
- pe lungimea totală de aprox. 104,36 ml în partea de Nord - Vest – DE 299;

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că terenul ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 249906) are potențial de dezvoltare durabilă și potențial de integrare în zona din punct de vedere funcțional.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilități în zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasă în zona studiată prin P.U.Z. cât și în vecinătatea zonei.

2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în intravilanul Municipiului Craiova la limita cu intravilanul Comunei Podari, în partea de Sud a municipiului.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relief

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

- Clima

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

- Conditii geotehnice

Teritoriul studiat se situeaza pe terasa (platforma) medie.

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

- Gradul de seismicitate

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

2.5. CIRCULATIA – Situatie existenta

Zona studiata reprezinta teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasata in partea de Sud a orasului, cu acces direct intr-o artera importanta de circulatie Bulevardul Nicolae Romanescu.

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe Bulevardul Nicolae Romanescu.

In prezent, accesul pe terenul cu suprafata totala de 18.226,00 m² ce a generat documentatia P.U.Z. se face din Bulevardul Nicolae Romanescu.

In prezent, nu exista accese pe terenul studiat.

- Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele:

- Bulevardul Nicolae Romanescu este aglomerat in perioada orelor de varf;
- Intersectii intre strazi ce nu sunt modernizate;
- Circulatii carosabile in stare de degradare;
- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul public cat si pe cel privat;
- Ingreunarea traficului in perioadele de colectare a deseurilor de la proprietati;
- Lipsa retelelor tehnico-edilitare;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor din zona. Relationari intre functiuni

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona multifunctionala – servicii si mici industrii;
- zona circulatii si zone aferente;

- Zona multifunctionala – servicii si mici industrii este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 18.226,00 m².
- Zona circulatii si zone aferente, este prevazuta pe plansa "Situatie existenta" si este alcatuita dintr-o suprafata totala de 5.794,27 m².

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**
In zona studiata nu exista fond construit.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul cu suprafata totala de 18.226,00 m² ce a generat documentatia P.U.Z., cat si pe intreaga zona studiata cu suprafata de 24.020,27 m², se afla intr-o stare continua de degradare.

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

In zona studiata nu exista servicii ce pot aduce facilitati locuitorilor din zona, cea mai apropiata zona de comert/servicii se afla partea de Nord-Vest, pe Bulevardul Nicolae Romanescu la aproximativ 1,23 km.

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

- **Riscuri naturale**

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA

- **ALIMENTAREA CU APA**

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

- **CANALIZAREA**

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona studiata alimentarea cu energie electrica se face de pe Bulevardul Nicolae Romanescu. De asemenea, zona studiata este traversata de o linie electrica aeriana de medie tensiune pe directia Sud – Nord – Est.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona studiata dispune de retele de telecomunicatii existente pe stalpii de beton LEA amplasati pe Bulevardul Nicolae Romanescu pe latura de Nord-Est a bulevardului.

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

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

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona, incalzirea se face in sistem centralizat cu propriile centrale termice.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona studiata nu exista alimentare cu gaze naturale.



- **GOSPODARIE COMUNALA**

Zona este asigurata de serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Analiza situat iei existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Accesibilitate redusa in interiorul zonei;
- Zona cu potential de dezvoltare in stare continua de degradare;
- Circulatie carosabila nemodernizata;
- Lipsa spatiilor verzi amenajate;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu exista in zona studiata.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- Schimbarea zonei functionale din zona multifunctionala – servicii si mici industrii in zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11E – Rh max = 43,00 m;
- reglementarea indicilor urbanistici pentru zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11E;
- amenajarea a noi accese pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z;
- organizarea functionala a zonei;
- reabilitarea circulatiei carosabile;
- extinderea echiparii tehnico-edilitara;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului de insorire, ansamblul de constructii propuse pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., cu destinatia de zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regimul maxim de inaltime S+P+11E, nu umbreste zonele invecinate deoarece sunt terenuri libere de constructii.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G. Podari aprobat cu H.C.L. 19/2019 al Comunei Podari, amplasamentul este situat in zona multifunctionala – servicii si mici industrii, cu P.O.T., C.U.T. si regim de inaltime nereglementat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se vor crea spatii plantate si de recreere si locuri de joaca.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulației rutiere

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

Accesul în zona se va face din Bulevardul Nicolae Romanescu.

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. accesul se va face din Bulevardul Nicolae Romanescu, cât și din drumul DE299.

Se impune astfel pentru zona studiată, reglementarea unui nou acces în incinta terenului ce a generat documentația P.U.Z. din Bulevardul Nicolae Romanescu și din drumul DE299.

- Profiluri transversale caracteristice

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

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

În funcție de importanța lor în rețeaua strădală existentă, de categoria colectorilor, s-au stabilit profilurile transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

Toate circulațiile ce se vor reglementa, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

a) strada de categoria a II-a – artera de legătură cu 2 benzi conform profil tip 1 pentru Bulevardul Nicolae Romanescu, având retragerea pentru construire din ax de min. 15,00 m, iar retragerea pentru împrejmuire la 10,00 m din axul strazii.

- Transportul în comun

În prezent, în zona studiată nu există un traseu de transport în comun pe Bulevardul Nicolae Romanescu. Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea tranzitului a populației din zona, probabil se va impune necesitatea înființării unor noi linii de transport în comun care să preia populația din zona spre principalele centre de interes.

Transportul în comun în zona, se va putea dezvolta și pe alte trasee odată cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realiza ținând seama de:

- rețeaua de transport existentă;
- trama strădală;
- fluxurile de călători.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și pretul de cost al exploatarei.

- Parcaje și garaje

În cazul zonei mixte de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11E se va avea în vedere realizarea unui număr de locuri de parcare conform R.L.U. Nr. 489/2021 pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. De asemenea, locurile de parcare se vor amenaja la subsol și la nivelul solului.

- Intersecții

În zona studiată prin P.U.Z. există intersecții între două strazi.

Intersecțiile din zona studiată sunt:

- Intersecție între străzi de categoria a II-a și a III-a – Bulevardul Nicolae Romanescu și drumul DE299;
Accesul propus a se realiza pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. se va face din Bulevardul Nicolae Romanescu și din drumul DE299.

- **Semaforizari**

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

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona nu este liberă de construcții.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 - 94 la cerințele persoanelor cu dizabilități.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente, 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 acces 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, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

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

- Zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11E – Rh max. = 43.00 ml;
- Zona circulației și zone aferente;

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

- **Zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11E – Rh max. = 43.00 m**

Zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11E – Rh max. = 43.00 ml și totalizează o suprafață reglementată de 17.819,58 m².

- **U.T.R. 1 – LcI – IS – ZONA MIXTĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/SERVICII CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+11E – Rh max. = 43.00 m**

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

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

Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de 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

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., viitoarele constructii se vor racorda la reseaua de canalizare, propusa a se extinde pe Bulevardul Nicolae Romanescu.

De asemenea, se propune extinderea rețelei de colectare a apelor pluviale pe Bulevardul Nicolae Romanescu.

Conditii de protectie a echiparii 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 prescriptiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescriptiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va amplasa un post de transformare pentru asigurarea energie electrice, si de asemenea se propune devierea liniei electrice de medie tensiune in partea de Nord-vest. In zona studiata, alimentarea cu energie electrica se va face din Bulevardul Nicolae Romanescu.

In aceasta faza de proiectare se estimeaza un necesar de putere instalata de cca. 500 kW.

Condiții de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

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

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

- distanța fata 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 oricaror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrică.

- TELECOMUNICATII

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de telecomunicații existentă din Bulevardul Nicolae Romanescu.

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

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasică suplimentară, 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 rețelilor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aeriană nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile ce au generat documentația P.U.Z., vor avea instalate pompe de căldură, centrale termice, sisteme de ventilație, centrala comună, sau panouri solare amplasate pe construcții, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de gaze naturale propusă a se extinde pe Bulevardul Nicolae Romanescu. În zona studiată racordul se va face din Bulevardul Nicolae Romanescu.

Secțiunea 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

95

01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

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



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

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

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

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

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea și evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora se va face după categoria deșeurilor conform legii în vigoare, de către serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice – vegetație aliniament, de folosință față de infrastructura tehnică sau aferente construcțiilor. În zona studiată prin P.U.Z. nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer, sol.

Trebuie menționat că zona studiată prin P.U.Z. cât și terenurile ce au generat doc. P.U.Z. nu dispun de valori de patrimoniu.

În zona studiată prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

În subzona din prezenta documentație P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții de locuințe

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

2) Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului.

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

Regimul deseurilor se va conforma obligatiunilor ce rezulta din prevederile Legii 265/2006. Deseurile re folosibile se vor recicla, in masura posibilitatilor. Depozitarea se va face in interiorul unor spatii special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Se vor respecta conditiile de refacere a cadrului natural, prevazute in acordul si/sau autorizatia de mediu.

In perioada de implementare a proiectului dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Elaborarea P.U.Z. in vederea construirii unor locuinte colective cu spatii comerciale/servicii la parter cu regim maxim de inaltime S+P+11E, in zona studiata se presupune executarea de lucrari de constructie de amploare medie, intr-un spatiu ce nu are in vecinatate functiuni sensibile (zone rezidentiale in partea de Nord). Impactul potential al realizarii lucrarilor de constructii este reprezentat in principal de perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitatile de constructie

Activitatile de constructii aferente implementarii functiunilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobilelor cu functiunea de zona locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter si a parcarilor pentru autovehicule.
- Conexiunea cu reseaua de cai de comunicatii existente.
- Depozitarea si transportul materialelor de constructii, inclusiv pamant, deseuri.
- Generarea deseurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversari accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimtit in timpul executarii lucrarilor de constructie, a transportului materialelor de constructii si a deseurilor. Impactul va fi resimtit temporar in zona studiata, fiind insotit de posibile intreruperi ale traficului rutier in zona, respectiv de o serie de riscuri privind siguranta publica.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecinte titularul proiectului va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

- Extinderea impactului

Impact redus in zonele de lucru - se va manifesta local, pe perioada realizarii lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie conform prevederilor P.U.Z.

- **Marimea și complexitatea impactului**

Impact redus - se va manifesta local, pe timpul realizarii lucrarilor de constructii.

- **Durata, frecventa si reversibilitatea impactului**

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fara efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil - efectele vor inceta la terminarea lucrarilor de constructii pe amplasament.

- **Protectia calitatii apelor**

Surse potentiale de poluare a apelor:

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petoliere.

- Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente cailor de accesi a parcarilor supraterane.

- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.

- **In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

Proiectul de plan prevede, in cadrul organizarii de santier, adoptarea de masuri specifice pentru prevenirea impactului potential asupra calitatii apelor de suprafata si subterane:

- Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.

- Manipularea deseurilor rezultate din constructii astfel incat sa se evite dizolvarea si antrenarea lor de catre apele din precipitatii.

- Lucrarile de reparatii si intretinere a utilajelor din santier se vor realiza in ateliere/service-uri specializate.

- Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.

- Aplicarea, in caz de necesitate atuturilor masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare.

In conditiile adoptarii in timpul executarii lucrarilor de constructii a masurilor de prevenire/reducere a impactului potential nominalizate mai sus, se apreciaza ca nu se va produce poluarea apelor de suprafata si subterane.

Impactul indirect susceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de constructii numai in cazul producerii unor poluari accidentale.

- **In etapa de functionare**

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (locuinte, spatii comerciale, bai, bucatarii, zone de lucru, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizare propusa pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z..

Apele uzate provenite de la activitatile de locuinte, spatii comerciale, bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatii pentru autovehicule si parcarilor supraterane vor fi colectate de catre reseaua de ape pluviale.

Conditiiile de amplasare si dimensionarea tehnologica a instalatiilor de preepurare

pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Masurile prevazute pentru prevenirea poluarii apelor in perioada de functionare sunt urmatoarele:

- Asigurarea functionării instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametri proiectati.

- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametri tehnici proiectati.

- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

- **Protectia calitatii aerului**

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Bulevardul Nicolae Romanescu;
- Functionarea activitatilor existente in vecinatatea amplasamentului;

Sursele potentiale de poluare a aerului determinate de implementarea P.U.Z. în zona studiata sunt urmatoarele:

- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona, respectiv a traficului catre zona de locuinte.

- **Surse de poluare a aerului in perioada de constructie**

In perioada de constructie a obiectivelor de investitie conform P.U.Z., activitatile din santier pot avea un impact asupra calitatii aerului din zonele de lucru si din zonele adiacente acestora.

Executia lucrarilor de constructii constituie, pe de o parte, o sursa de emisii de pulberi sedimentabile si in suspensie, iar pe de alta parte surse de emisii a poluantilor specifici arderii combustibililor (motorinei) in motoarele utilajelor necesare efectuarii lucrarilor si ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de pulberi din timpul executiei lucrarilor sunt asociate lucrarilor de constructii : lucrari de excavare, de vehiculare si punere in opera a pamantului si a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si a altor lucrari specifice desfasurate in perimetrul de lucru.

Degajarile de pulberi (praf) in atmosfera pot varia substantial de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor efectuate si de conditiile meteorologice.

Natura temporara a lucrarilor de constructii, specificul diferitelor faze de executie, amplexarea lucrarilor diferentiaza net emisiile specifice acestor lucrari de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifica activitatii utilajelor se apreciaza dupa consumul de carburanti (substante poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activitati (substante poluante-particule materiale în suspensie și sedimentabile).

- **Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport**

Surse de poluare mobile

- Circulatia mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deseurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.

- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor / instalatiilor.

Cantitatile de poluanti emise in atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmatoorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;
- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- varsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluarii.

Emisiile de poluanti scad cu cat performantele motorului sunt mai avansate, tendinta actuala fiind fabricarea de motoare cu consumuri cat mai mici pe unitatea de putere si cu un control cat mai restrictiv al emisiilor.

Aria principala de emisie a poluantilor ce vor rezulta din activitatea utilajelor si mijloacelor de transport se considera ca fiind amplasamentul aferent implementarii P.U.Z., in suprafata totala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. de $S = 18.226,00 \text{ m}^2$. Concentrațiile maxime de poluanți se vor inregistra in cadrul acestei arii.

- **Execuția lucrarilor de constructii**

Surse de poluare nedirijate- difuze

- Lucrarile de pregatire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executarii lucrarilor deconstructii.

- Executarea lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie, decaparea si depozitarea pamantului, executia sistemului rutier in incintasiin afara acesteia, a retelelor de alimentare cu apasi de canalizare, vehicularea materialelor in momentul punerii in opera, etc.

- Manevrarea deseurilor rezultate din constructii.

Proiectul de plan prevede adoptarea de masuri tehnice si operationale pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.

- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.

- Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeuri, pentru a nu răspândi materiale in afara arealului de lucru.

- Diminuarea la minimum a inaltimii de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule.

- Stabilirea unui timp cat mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a impiedica antrenarea lor de catre vant, si, implicit, poluarea aerului din zona.

- Realizarea lucrărilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex. stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.
 - Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.
 - Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor din demolări.
 - Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.
 - Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.
 - Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.
- Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

- Surse de poluare a aerului în perioada de exploatare a funcțiunilor implementate conform P.U.Z.

Sursa de poluare a aerului în perioada de exploatare este reprezentată în principal de circulația autovehiculelor în și din zona aferentă obiectivelor de investiție ce se vor realiza conform P.U.Z. și în zonele adiacente.

- Surse mobile:
 - Circulația autovehiculelor în zona.
 - Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor ce se propun a fi realizate pe amplasament.
 - Traficul rutier stradal – trama stradală.
- Surse fixe:
 - Arderea combustibilului- gazul metan.

- Protecția calității solului, subsolului și a apelor subterane

Implementarea funcțiunilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului și apelor subterane în condițiile respectării tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv a adoptării măsurilor tehnice și operaționale stabilite pentru exploatarea funcțiunilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- În perioada executării lucrărilor de construcții:

Surse potențiale de poluare a solului

- Executarea lucrărilor de excavare în vederea execuției lucrărilor de construcții pe amplasament.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporară a solului cu deșeurii din construcții și cu materiale de construcții.
- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

Se va prevedea, pentru perioada aferentă executării lucrărilor de construcții, în cadrul organizării de șantier și în frontul de lucru, luarea de măsuri operaționale pentru prevenirea/ reducerea impactului potențial asupra calității solului, subsolului și a apelor subterane.

Măsuri prevăzute pentru prevenirea/reducerea poluării solului, subsolului și a apelor subterane:

- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanți a utilajelor și schimbarea uleiului la utilaje se va realiza în stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente în zona. Nu se vor realiza depozite de carburanți și lubrifianți pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament în interiorul perimetrului de lucru, în zonele special amenajate în cadrul șantierului.

În condițiile în care se vor respecta tehnologiile de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv se vor lua măsuri eficiente de prevenire a poluarilor accidentale în funcționarea activităților ce se vor desfășura pe amplasament, impactul asupra calității solului, subsolului și apelor subterane va fi redus și se va manifesta local, pe durata realizării lucrărilor de construcții.

- **In perioada de funcționare**

Surse potențiale de poluare a solului

- Traficul auto intern; scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți, uleiuri), provenite de la autovehicule.
- Evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale colectate de pe amplasament.
- Gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament.

Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea în sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți și lubrifianți).

Măsuri prevăzute pentru prevenirea poluării solului și a apelor subterane

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Colectarea imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă – se vor gestiona ca deșeuri periculoase.

În condițiile în care respectarea măsurilor de prevenire/ reducere a poluării prezentate, impactul asupra calității solului, subsolului și apelor subterane în perioada de funcționare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z. în zona studiată, va fi nesemnificativ.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Se propun adoptarea unor măsuri de reducere a nivelului de zgomot în interiorul zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare prin:

- Izolarea fatadelor și a acoperisurilor viitoarelor clădiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea în vedere prevederile Standardului ISO 12354 „*Transmiterea zgomotului prin fațadele clădirilor*”.
- Instalarea de ferestre cu sticlă izolată fonic.

-Limitarea vitezei de circulație a autovehiculelor în interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

- **In perioada executării lucrărilor de construcții**

Surse generatoare de zgomot:

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor și utilajelor specific.
- Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluării fonice, toate utilajele generatoare de zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Fata de împrejurimi, impactul zgomotului și al vibrațiilor va fi moderat advers și nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinătățile directe din zonă.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate în considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat și zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populația este expusă de multe ori timp îndelungat.
- Traficul congestionat marcat de porniri și opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor și zgomotele izolate (ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelări).

Efectele surselor de zgomot și vibrații se suprapun peste zgomotul existent în zonă generat în principal de traficul rutier- trama stradală.

Perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje și de traficul greu, activitățile de construcții în general. Zgomotul poate afecta vecinătățile imediate și cele adiacente căilor de rulare pentru utilajele și autovehiculele de transport a materialelor de construcții și a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de măsuri specifice tehnice, organizatorice și operaționale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din șantier.
- Vibrațiile cauzate de efectuarea lucrărilor de construcții, traficul greu și manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat (pulberi sedimentabile și în suspensie) de activitățile de construcții.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deșeurilor din construcții cu autovehicule prevăzute cu prelată, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea în incinta șantierului a unor bariere eficiente pentru reținerea prafului, temporizarea activităților generatoare de praf în funcție de condițiile meteorologice, etc.
- Deșeurile din construcții pot constitui o sursă potențială de poluare a solului, aerului și a vecinătăților (ex. deșeuri antrenate de vânt). Gestionarea deșeurilor în cadrul organizării de șantier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.

- Traficul greu - Lucrările de construcții implică un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru deconstrucții, pentru forare, excavare, încărcare și transport.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

Măsurile prevăzute de proiectul de plan ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Folosirea de utilaje care să nu conducă în funcționare la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele rezidențiale.
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot rutier în vederea adoptării măsurilor de corecție a poluării fonice excesive.
- Localizarea denivelărilor pentru reducerea vitezei în zonele construite și care fac să crească poluarea sonoră, mai ales dacă pe drum circulă vehicule mari. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor rezidențiale.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Prin aplicarea măsurilor prevăzute a fi adoptate vibrațiile generate în perioada desfășurării activităților de construcții nu vor determina:

- Producerea de daune estetice și/ sau structurale clădirilor din vecinătatea amplasamentului studiat prin P.U.Z.
- Afectarea funcționării instalațiilor și echipamentelor sensibile la vibrații.
- Disconfortul semnificativ al populației rezidente din vecinătatea amplasamentului zonei studiate prin P.U.Z.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus și se va manifesta temporar, pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții în zona studiată prin P.U.Z.

- **In perioada de funcționare**

Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trama stradală.
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor construi.

Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului generat de traficul rutier:

- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

o Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent în zona studiata include terenurile ocupate de circulatiile carosabile, pietonale si vegetatia aferenta.

o Terenuri proprietate privata a primăriei

Nu există terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova in zona studiata.

o Terenuri proprietate privata 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

Reglementarea circulatiei carosabile si pietonale din zona studiata prin P.U.Z. necesita transferul unei suprafete de 408,14 m² (218.59 ml) terenuri in proprietate privata in domeniul proprietatii publice.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico edilitare pe domeniul public si reabilitarea circulatiilor in zona.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentatie de urbanism de tip Plan urbanistic Zonal se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemanator dezvoltarilor in zona.

Tinandu-se cont de evolutia zonei confirmata prin modificarile aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este intocmita astfel incat sa aduca un plus de valoare intregii zone.

Din aceasta perspectiva se propune revitalizarea zonei existente prin amenajarea unui ansamblu rezidential de locuinte colective cu spatii comerciale/servicii la parter. De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic, functional si social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie.

Dupa aprobare, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiii ce implica exproprii pentru cauza de utilitate publica;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale

regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale. Dupa avizarea de catre toti factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de care Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani incepand cu data aprobarii.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin

PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 – BD. NICOLAE ROMANESCU – DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**
- Adresa: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar: **S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN**
- Sediul: Calea Severinului, Nr. 32B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- Nr. Proiect: 54/2022
- Data elaborării: Martie 2022

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului.

Terenul in suprafata de 18.226,00 m² conform datelor din C.F. 249906 (Nr. Cad. 249906) si din Certificatul de Urbanism Nr. 245/21.02.2022, este situat in intravilanul Municipiului Craiova, avand destinatia de teren arabil, conform P.U.G. Podari aprobat cu H.C.L. Nr. 19/2019.

Terenul analizat este localizat in Judetul Dolj, Municipiul Craiova, in partea de Sud a municipiului, cu acces din Bulevardul Romanescu.

Amplasamentul in suprafata 18.226,00 m² reprezinta proprietatea S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin Ion Ilie Alin.

2. PROPUNERE DOCUMENTATIE

Investitia se va realiza pe terenul proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin Ion Ilie Alin in suprafata de 18.226,00 m².

Amplasamentul studiat prin prezenta documentatie de urbanism P.U.Z. cu suprafata de 18.226,00 m² se propune reconversia functionala, din U.T.R.-ul existent de zona multifunctionala – servicii si mici industrii intr-o zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11E

3. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/propietar.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/propietar/investitor.

Reglementarea circulatiei carosabile si pietonale din zona studiata prin P.U.Z. va fi suportata de autoritatile locale.

4. DEFALCAREA COSTURILOR

CATEGORII DE COSTURI		
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		Responsabil
1.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare: - Intocmire Plan Urbanistic Zonal - Studii de teren (topografic, geotehnic) - Documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire - Proiect tehnic, detalii de executie, liste cantitati, caiete sarcini - Expertize, verificari de proiect	Suportate de catre investitori privati
1.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica: - Cheltuieli pentru consultanta - Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Suportate de catre investitori privati
1.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Suportate de catre investitori privati
1.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de catre investitori privati
2. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		Proprietar
2.1	Cheltuieli pentru desfiintare si construire: - Construirea unor constructii pentru care se doreste investitia - Amenajarea terenului - Amenajarea acceselor, a circulatiilor carosabile si pietonale in incinta, amenajarea locurilor de parcare - Amenajarea spatiilor verzi/plantate in incinta	Suportate de catre investitori privati
2.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru racordarea la reseaua de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze natural, canalizare si colectarea apelor pluviale in baza unor proiecte de specialitate	Suportate de catre investitori privati

2.3	Cheltuieli pentru investitia de baza: - Constructii si instalatii - Dotari	Suportate de catre investitori privati
2.4	Alte cheltuieli: - Organizare de santier, comisioane, taxe - Cheltuieli diverse si neprevazute	Suportate de catre investitori privati

5. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Etapele realizarii investitiilor dorite pe terenul studiat sunt urmatoarele:

- Intocmirea si aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z.
- Obtinerea autorizatiei de construire pentru noile constructii ce se doresc a se realiza
- Racordul la retelele edilitare in baza unor proiecte de specialitate
- Amenajarea acceselor
- Amenajarea terenului,
- Realizarea investitiei, finalizata prin receptii
- Intabularea constructiei/constructiilor

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 – BD. NICOLAE ROMANESCU – DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER"

*Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220,
Mun. Craiova, Jud. Dolj*

Beneficiar:	S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata Prin ION ILIE ALIN
Sediul :	Calea Severinului, Nr. 32B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Proiectant general:	S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
Nr. Proiect :	54/2022
Faza :	P.U.Z.

BORDEROU

I.	DISPOZITII GENERALE:	3
1.	Rolul R.L.U.	3
2.	Baza legala a elaborarii	3
3.	Domeniul de aplicare	5
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:	5
1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public	5
3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.	6
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor	6
5.	Reguli cu privire la echipare edilitara	7
6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	10
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri	10
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	10
	DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT	11
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	12
	Zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii	12
	Zona spatii verzi	18
	Zona cai de comunicatie si transport	19

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 – BD. NICOLAE ROMANESCU – DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**
- Adresa: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar: **S.C. COMPLE GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN**
- Sediul: Calea Severinului, Nr. 32B, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- Faza: **P.U.Z.**
- Nr. Proiect: **54/2022**
- Data elaborării: **Martie 2022**

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

- *Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.*
- *Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale 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, caraterisitici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.*
- *Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.*
- *Toate documentatiile de urbanism se realizeaza în format digital si format analogic, la scara adecvata. În functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat în coordonate în sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.*

2. Baza legala a elaborarii

Metodologia folosita este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonantei guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și 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 apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Codul civil;

- Ordin Nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonantei de urgent a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei in scopul reconversiei functionale, a reglementarii regimului de construire in unitatile teritoriale studiate, precum si a retragerilor limitelor de constructibilitate avand in vedere oportunitatea investitiei, pe amplasamentul situat in zona de Sud a Municipiului Craiova.

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara elaborarea unei alte documentatii de urbanism.

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

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

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

Zonele construite protejate

In zona 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 servituțiile 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 schimbarea de destinație.

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile P.U.Z. 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 P.U.Z.
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii privind regimul drumurilor Nr. 198/2015 cu O.G. Nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. Nr. 43/1997 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Legea nr. 265/2006, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Hotărâre 1076/2004.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

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:

- Bulevardul Nicolae Romanescu - retragerea pentru construire din ax de min. 15,00 m, iar retragerea pentru împrejmuire la 11,50 m din axul străzii ;

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zona funcțională sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii		
LcI-IS	35.00%	4,00

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

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului

actual si de perspectiva.

Accesul la zona se face din Bulevardul Nicolae Romanescu.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

a) strada de categoria a II -a- artera de legatura cu 2 benzi conform profil tip 1 pentru Bulevardul Nicolae Romanescu, avand retragerea pentru construire din ax de min. 15.00 m, iar retragerea pentru imprejmuire la 11,50 m din axul strazii.

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum și cu STAS 10144/.

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

In functie de importanta lor in rețeaua stradala propusa, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

In cazul zonei de locuinte colective si functiunic complementare, se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

5. Reguli cu privire la echipare edilitara

- ALIMENTARE CU APĂ

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., viitoarele constructii se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apa, propusa a se extinde pe Bulevardul Nicolae Romanescu.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

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

Din prescriptiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., viitoarele constructii se vor racorda la rețeaua de canalizare, propusa a se extinde pe Bulevardul Nicolae Romanescu.

Conditii de protectie a echiparii 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 fundatiile constructiilor și drumuri, functie de asigurarea executiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii 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

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va amplasa un post de transformare pentru asigurarea energiei electrice, si de asemenea se propune devierea liniei electrice de medie tensiune in partea de Nord-vest. In zona studiata, alimentarea cu energie electrica se va face din Bulevardul Nicolae Romanescu.

In aceasta faza de proiectare se estimeaza un necesar de putere instalata de cca. 500 kW.

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 va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrica.

- TELECOMUNICAȚII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de telecomunicații existentă din Bulevardul Nicolae Romanescu.

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

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasică suplimentară, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelilor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aeriană nu prezintă un pericol

pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele constructii ce se vor construi pe terenurile ce au generat documentatia P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de gaze naturale propusa a se extinde pe Bulevardul Nicolae Romanescu. In zona studiata racordul se va face din Bulevardul Nicolae Romanescu.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare. Condiții de protecție a echiparii tehnico-edilitare :

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

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

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

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

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

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

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

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.

Primăria poate să autorizeze parcelările de către detinatorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului. Parcelarea terenului se va admite în următoarele condiții: calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse, să respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate în R.G.U., fiecare parcelă să aibă legătura cu străzi sau piețe 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, atât la nivelul solului cât și pe verticală (pe înălțimea clădirii)

III. ZONIFICARE FUNCționalALĂ

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

- **Lc-IS** - Zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+11E - Rh_{max}. = 43,00 m.

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole,

cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I - Generalități

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

Capitolul II - Utilizarea funcțională

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

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- art. 7÷11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24 din RGU
- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14÷16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea art. 27, 28 din RGU
- art. 17÷19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea art. 15, 30÷32 din RGU
- art. 21÷27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, în completarea art. 33÷36 din RGU
- art. 28 - Măsuri de protecție antiseismică

DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

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

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

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
- modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de înaltime, C.U.T., depasirea alinierii spre strada a constructiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale si de spate de proprietate si a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în conditiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- modificarea alinierii spre limitele laterale si posteriora de proprietate este posibila în baza P.U.D. însotit de ilustrare de arhitectura.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru parti ale unei U.T.R. a reglementarilor aprobate prin P.U.G. trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atât ale zonei de studiu cât si ale teritoriului învecinat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu un regim maxim de înaltime admis S+P+11E – Rh max. = 43.00 m, este reprezentată de subzona **Lcl-IS**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este mixta, de locuinte colective si comert/servicii.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuinte colective;
- birouri, servicii, comert
- sedii firme, farmacii, policlinici centre medicale, gradinite, scoala primara, after school, sedii firme, supermarket, pietre, restaurante – alimentatie publica etc.
- locuri de joaca pentru copii, spatii de recreere, mobilier urban;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului si la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.
- La realizarea de constructii provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizata si orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 265/2006 si cu normele de protectie stabilite pe plan local si a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu exista interdictii temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu exista interdictii permanente.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din RGU.

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

- în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Toate circulatiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

b) strada de categoria a II -a— artera de legatura cu 2 benzi conform profil tip 1 pentru Bulevardul Nicolae Romanescu, avand retragerea pentru construire din ax de min. 15.00 m, iar retragerea pentru imprejmuire la 11,50 m din axul strazii.

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Amplasamentul studiat se afla la 23,36 ml fata de calea ferata situata in partea de Sud-Est a terenului studiat. Acesta se afla in zona de protectie de 100 m.

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.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejuririlor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Bulevardul Nicolae Romanescu - la 11,50 m din axul strazii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Bulevardul Nicolae Romanescu - la 15.00 m din axul strazii;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța

măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

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

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

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

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

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

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.
- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,6 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streășina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
 - este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).

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

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,6 m de calcanul construcției existente din considerente de:

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

Intrucât distanțele de mai sus rezolvă numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât

jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

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

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelare.

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

Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+11E – Rh max.= 43,00 m. (Regim de înălțime min. P și max. P+11).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$L_{cl-IS} = 35.00\%$$

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

LcI-IS = 4.00

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, precum și în locuri de parcare pentru locuitori, vizitatori (clienți, angajați) adiacente drumului public, astfel amenajarea locurilor de parcare se va face la nivelul solului cât și la subsol, respectându-se R.L.U. 489/2021.

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

Pentru spațiile comerciale și servicii de la parterul viitoarei construcții 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, iar pentru sedii de birouri vor fi prevăzute spații verzi de min. 10% din suprafața terenului

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.

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

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

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

a) - caracteristicile amplasamentului

b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

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

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);

- suprafața de minim 200 m²;

- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;

- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

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

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

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2013
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Zona spații verzi

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona spațiilor verzi este reprezentanta de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție/perdea de protecție față de infrastructura tehnică, formată de subzona **SV**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: „Spații verzi publice de folosință specializată”.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- acces pe pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- spații plantate;
- mobilier urban;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- 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.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu sunt propuse interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice amplasarea de construcții pe spațiul verde;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU și a anexei 3 la RGU

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă

pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Planul Urbanistic Zonal a stabilit trama stradală, precum și caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi.

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

În partea de Sud-Est a zonei studiate, s-a propus vegetație cu rol de culoar de protecție.

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 R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform R.G.U. 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.

Art. 16. Accese carosabile - conform R.G.U. art. 25.

Art. 17. Accese pietonale - conform R.G.U. art. 26.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform R.G.U. art.27.

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform R.G.U. art.29.

Art. 21. Parcelare - conform R.G.U. art. 30

Nu este cazul.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform R.G.U. art. 31.

Nu este cazul.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din R.G.U.

Nu este cazul

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform R.G.U. art.15 - anexa 2.

Nu este cazul - interdicție de construire.

Art. 25. Parcaje - conform R.G.U. art.33.

Nu este cazul.

Art. 26. Spații verzi - conform R.G.U. art. 34.

Pentru protecția mediului se vor realiza spații adiacente cailor de comunicație cu destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

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

Nu este cazul.

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.

Zona cai de comunicație și transport

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona cailor de comunicații și transport este reprezentată de:

- cai de comunicație rutieră existentă;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: "Cai de comunicație și construcții aferente".

Art. 3. Funcțiunile complementare:

- servicii compatibile funcției de baza a zonei;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- trotuare;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare;
- rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public – categoriile I-IV proiectate conform normelor specifice în vigoare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții – conform art. 11 din RGU.

Nu este cazul

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice va ține cont de prevederile art. 18 din RGU.

Art. 8. Amplasarea construcțiilor, se va face cu respectarea prevederilor art. 23 și 24 din RGU;

Art. 9. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 10. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Art. 11. Parcelare- conform RGU art.30 – nu este cazul.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art.31.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor - conform RGU art. 32.

Art. 14. Parcaje - conform RGU art.33 și RLU privind parcarile.

Art. 15. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Intocmit,
master urb. Constantin Ața-Maria



INCADRARE IN TERITORIU
CONF. P.U.G. H.C.L. PODARI NR. 19/2019
scara 1:5000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
 Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj





MUNICIPIUL
CRAIOVA

BRANIȘTE

SECRETARIA PU LI PODARI, NR. 1
 JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 Nr. 249906
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 23401 din 20.02
 Arhitect ge

JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 ANEXA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 245 din 20.02
 al.

LEGENDA:
 LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2.40 Ha)
 LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
 Nr. Cad. 249906 - S TEREN TOTAL = 18.226,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14891433, J16/347/2002 TEL: 0765039.615, 0767/812.784		BENEFICIAR: S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Sediul: Calea Severinului, Nr. 328, Mun. Craiova, Jud. Dolj
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:5000
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Adresa: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PLANSA:
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		INCADRARE IN TERITORIU CONF. P.U.G. H.C.L. PODARI NR. 19/2019
		DATA: Martie 2022	PROIECT 54/202: FAZA: P.U.Z. PLANSĂ NR: U.01

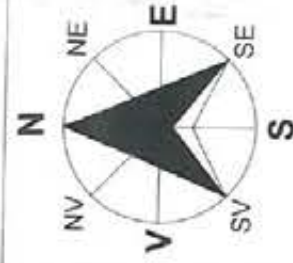


INCADRARE PE SUPOORT AEROFOTOGRAFIC

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2.40 Ha)

LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN

Nr. Cad. 249905 - S. Teren si total = 18.226,00 m²

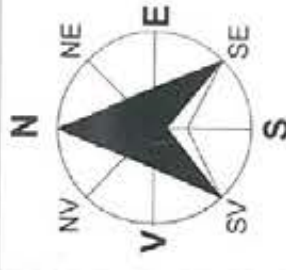
Sursa: Google Maps

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
 RAY Consulting CALITATE ELABORATORI S.E.F. PROIECT PROIECTAT DESENAT	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 1481403, J409472023 TEL: 0766031815, 0147471274		BENEFICIAR: S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Sediul: Calea Săveanilor Nr. 330, Mun. Craiova, Jud. Dolj TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLE URBANISTICE URBANISTICE IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Adresa: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj TITLU PLANSA: INCADRARE PE SUPOORT AEROFOTOGRAFIC
	NUME	SEMNATURA	PROIECT NR. 54/2022
	master urb. Ana-Maria Constantin		FAZA: P-U-Z
	master urb. Ana-Maria Constantin	DATA: Martie 2022	PLANSA NR: U.01A
	master urb. Ana-Maria Constantin		

SITUATIE EXISTENTA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj

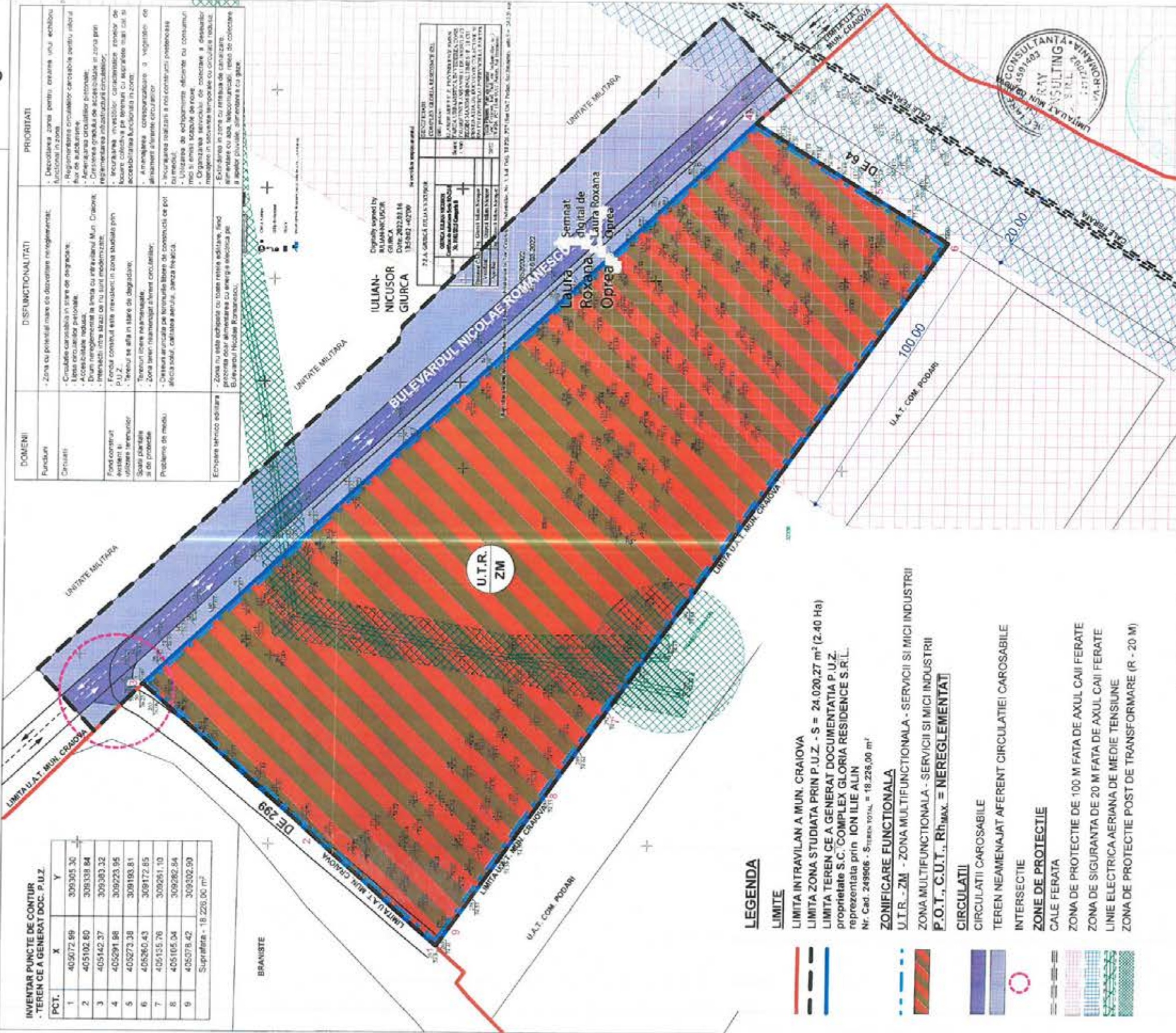


INVENTAR PUNCTE DE CONTUR

PCT.	X	Y
1	405072.99	309305.30
2	405102.80	308338.84
3	405142.37	309383.32
4	405091.88	309223.95
5	405273.38	309193.81
6	405260.43	309172.85
7	405155.78	309251.10
8	405105.04	309282.84
9	405078.42	309302.90
Suprafata = 18.226,00 m ²		

DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
Functii	- Zona cu potential mare de dezvoltare rezidential; - Circulatie carosabila in stare de degradare; - Misiune rezidentiala predefinita; - Accesibilitate reduca;	- Decodificarea zonei pentru intrarea unui echilibru functional in zona; - Reglementarea circulatiei carosabile pentru eficienta flux de autostrada; - Amplasarea circuliilor pietonale;
Circulatii	- Drumul neglementat la intrare cu intravilan Mun. Craiova; - Intercetii intre blazii de teren modernizate; - P.U.Z.	- Creterea gradului de accesibilitate in zona prin reglementarea infrastructurii circulatiei; - Incurajarea investitiilor, caracterizate prin nivel de locuire colectivă pe termen lung si accesibilitate mai buna la accesibilitatea functionala in zona;
Fond construit existent si utilizarea terenurilor si de productie	- Terenuri (zone) neamenajate; - Zona teren nereglementat a terenului circulator;	- Amenajarea corespunzatoare a vegetatiei ce alinauza si este circulator;
Probleme de mediu	- Dreptul aruncat pe terenurile libere de constructii ce pot afecta calitatii aerului, calitatea fonica;	- Incurajarea realizarii a noi constructii rezidentiale cu mediu; - Utilizarea de echipamente eficiente cu consumuri mici si emisii scazute de gaze;
Complex tehnic edificat	- Zona nu este echipata cu toate retelele electrice, fiind prezenta doar alimentarea cu energie electrica pe Bulevardul Nicolae Romanescu;	- Organizarea serviciului de colectare a deeurilor menajere in secventa temporala cu circulaia redusă; - Exista in zona cu rețeaua de canalizare, alimentare cu apă, telecomunicatii, rețea de colectare a apelor pluviale, alimentare cu gaze;

BRANISTE



IULIAN-NICUSOR GIURCA
Digitaly signed by IULIAN-NICUSOR GIURCA
Data: 2022.08.16 15:05:42 +0200
In vizita: 2022.08.16 15:05:42 +0200

SCURT DENUMIRE	CONȚINUTUL GENERAL AL REGLEMENTĂRII	DATA
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022
PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN	2022

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN A MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2.40 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
Nr. Cad. 249906 - S.TEREN TOTAL = 18.226,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- U.T.R. - ZM - ZONA MULTIFUNCTIONALA - SERVICII SI MICI INDUSTRII
- ZONA MULTIFUNCTIONALA - SERVICII SI MICI INDUSTRII
- P.O.T., C.U.T., Rh_{max} = NEREGLEMENTAT
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
- TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE
- INTERSECTIE
- ZONE DE PROTECTIE**
- CALE FERATE
- ZONA DE PROTECTIE DE 100 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- ZONA DE SIGURANTA DE 20 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- LINIE ELECTRICA AERIANA DE MEDIE TENSIUNE
- ZONA DE PROTECTIE POST DE TRANSFORMARE (R - 20 M)

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL C.U.R. 14591403 - J16/047/2002	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL TEL: 014591403 - J16/047/2002	S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Sediu: Calea Geeniului, Nr. 328, Mun. Craiova, Jud. Dolj
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	PROIECT NR.: 54/2022
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	1:1000	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin	DATA: Martie 2022	PLANUSA NR.: U02
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		SITUATIE EXISTENTA

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

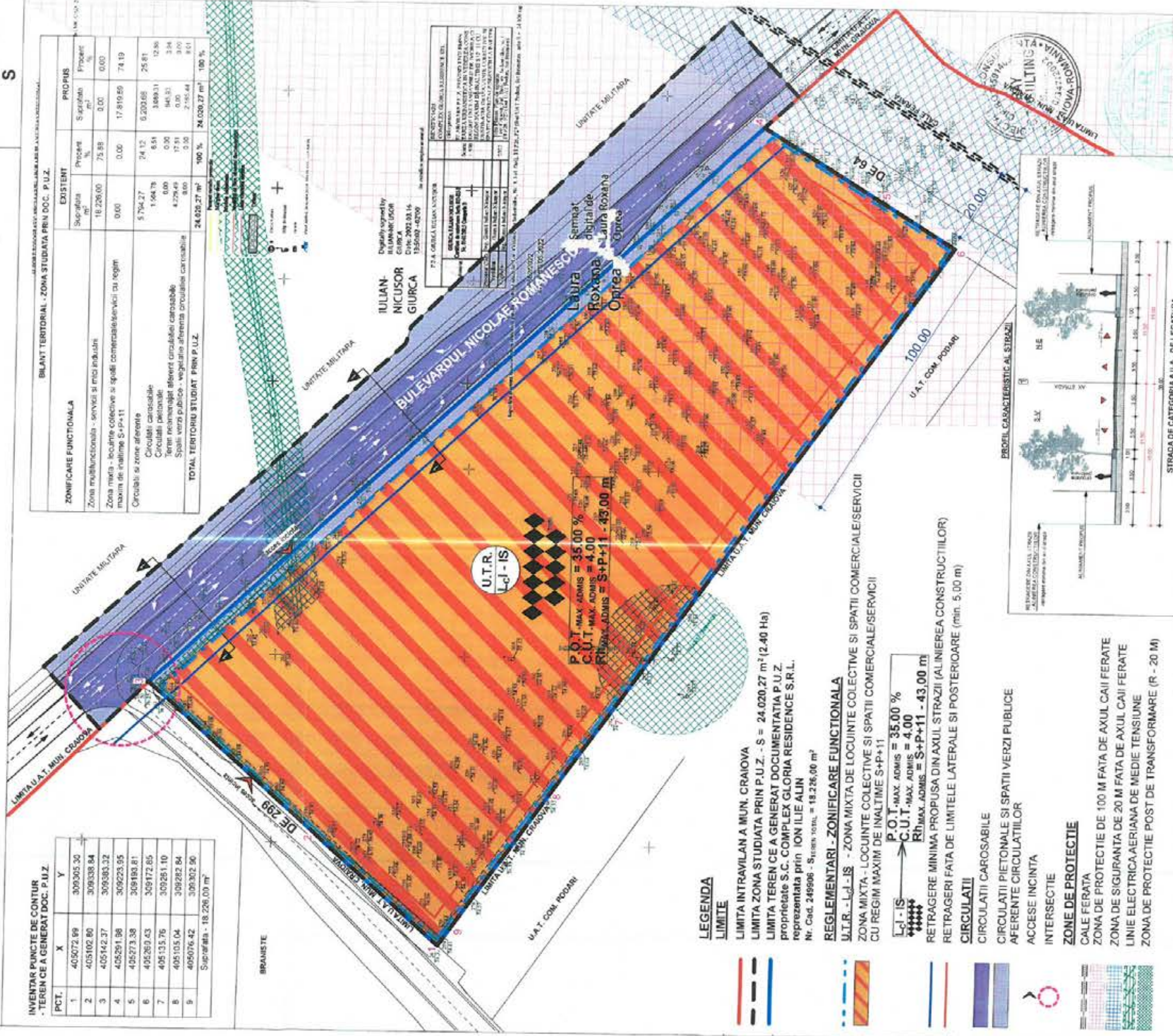
ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj



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

PCT.	X	Y
1	405072.89	309305.30
2	405102.80	309338.84
3	405142.37	309383.32
4	405291.98	309223.95
5	405273.38	309180.81
6	405269.43	309172.85
7	405135.76	309251.10
8	405105.04	309282.84
9	405076.42	309302.90
Suprafata - 18.226,03 m ²		

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPIUS		
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %	
Zona multifunctionala - servicii si mica industrii	18.226,00	75,99	0,00	0,00	
Zona mixta - locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+11	0,00	0,00	17.819,59	74,19	
Circulati si zone aferente	5.794,27	74,12	5.203,68	25,81	
	1.564,78	6,51	3.099,31	12,96	
	0,00	0,00	146,51	0,54	
	4.229,49	17,51	3,00	0,01	
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile		8,00	0,03	2.152,44	8,11
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.		24.020,27 m²	100 %	24.020,27 m²	100 %



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN A MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2,40 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
Nr. Cad. 249506 - Suprafata totala = 18.226,06 m²

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

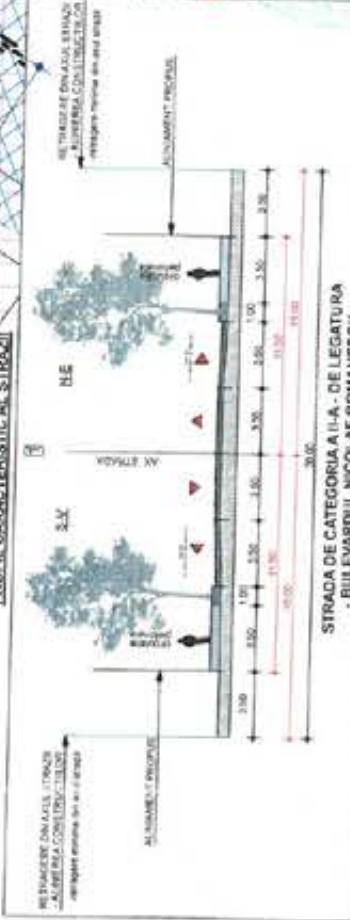
- U.T.R. - LcJ-IS - ZONA MIXTA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII
- ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+11
- LcJ-IS - P.O.T. MAX. ADMIS = 35,00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 4,00
Ri MAX. ADMIS = S+P+11 - 43,00 m
- RETRAGERE MINIMA PROPUSA DIN AXUL STRAZII (ALINIAREA CONSTRUCTIILOR)
- RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE (min. 5,00 m)

CIRCULATII

- CIRCULATI CAROSABILE
- CIRCULATI PIETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE CIRCULATIILOR
- ACCES INCINTA
- INTERSECTIE

ZONE DE PROTECTIE

- CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE DE 100 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- ZONA DE SIGURANTA DE 20 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- LINIE ELECTRICA AERIANA DE MEDIE TENSIUNE
- ZONA DE PROTECTIE POST DE TRANSFORMARE (R - 20 M)

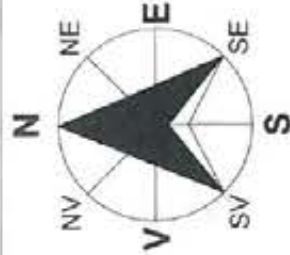


VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTATURA	BENEFICIAR:
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	SCARA: 1:1000	S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Calea Sereului, Nr. 208, Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTANT	master urb. Ana-Maria Constantin	DATA: Martie 2022	TITLU PROIECT: P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Adresa: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj
DESEMAT	master urb. Ana-Maria Constantin		PROIECT NR.: 54/2022 FAZA: P.U.Z. PLANSA NR.: U.03
		REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA	

ECHIPARE EDILITARA

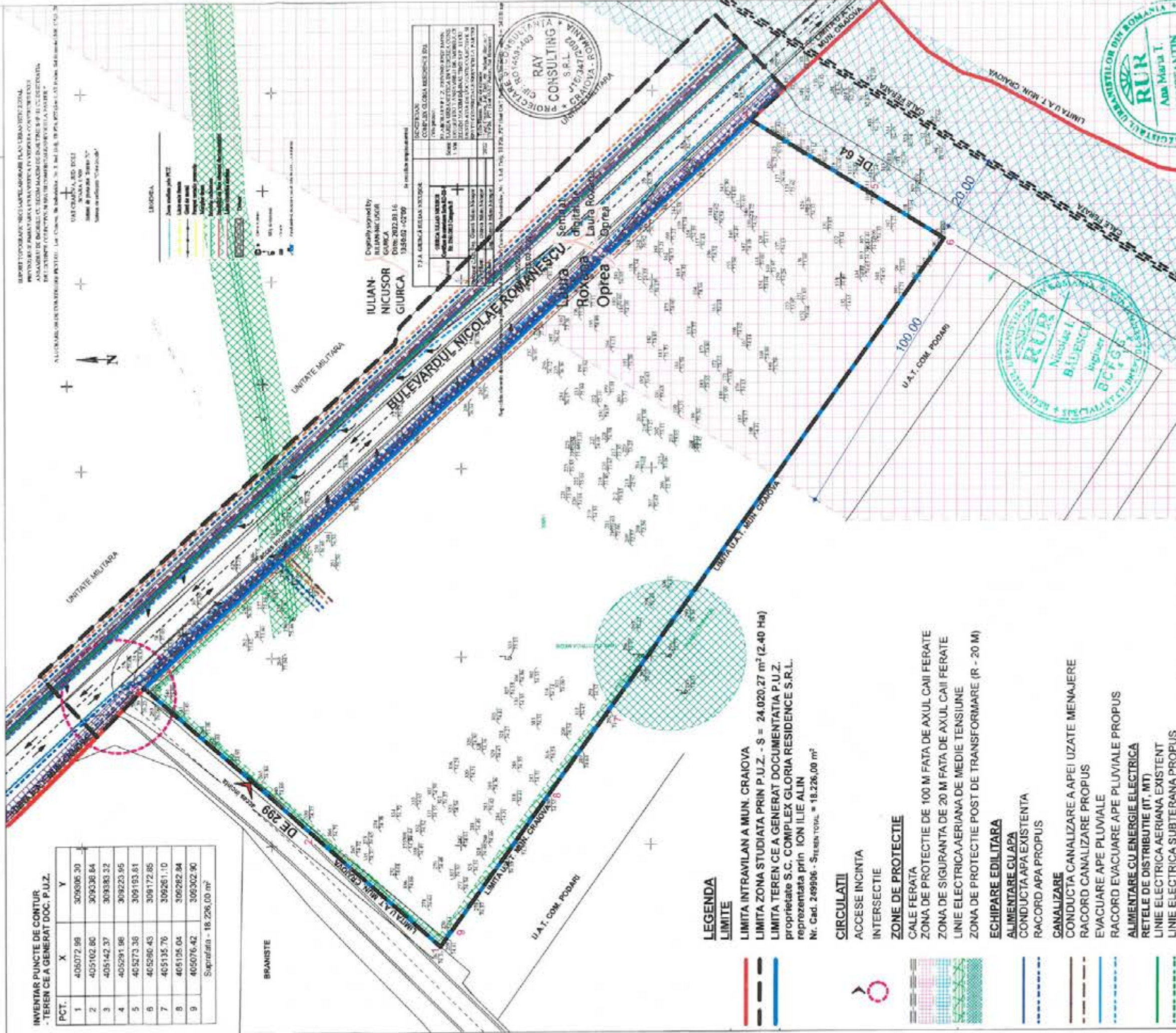
scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLAMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj



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

PCT.	X	Y
1	405072.99	309306.30
2	405102.90	309336.84
3	405142.37	309383.32
4	405291.96	309223.95
5	405273.36	309193.61
6	405290.43	309172.85
7	405135.76	309261.10
8	405135.04	309282.94
9	405076.42	309302.90
Suprafata = 18.226,00 m ²		



REPERE TOPOGRAFICE: NICOLAE ROMANESCU PLAN URBANISTIC 220AL
PROIECTAREA SI AMPLASAREA PLANULUI URBANISTIC IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
PENTRU REGLAMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

UNITATE MILITARA
DE 299
DE 64

U.A.T. COM. PODARI

LIMITA U.A.T. MUN. CRAIOVA

BRANISTE

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

U.A.T. MUN. CRAIOVA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN A MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2.40 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Nr. Cad. 249906 - Suprafata totala = 18.226,00 m²

CIRCULATI

- ACCESSE INCINTA
- INTERSECTIE
- ZONE DE PROTECTIE
- CALE FERATA
- ZONE DE PROTECTIE DE 100 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- ZONE DE SIGURANTA DE 20 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- LINEE ELECTRICE AERIANE DE MEDIE TENSIUNE
- ZONE DE PROTECTIE POST DE TRANSFORMARE (R - 20 M)

ECHIPARE EDILITARA

- ALIMENTARE CU APA
- CONDUCTA APA EXISTENTA
- RACORD APA PROPUS
- CANALIZARE
- CONDUCTA CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE
- RACORD CANALIZARE PROPUS
- EVACUARE APE PLUVIALE
- RACORD EVACUARE APE PLUVIALE PROPUS
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETELE DE DISTRIBUTIE (IT, MT)
- LINEE ELECTRICE AERIANE EXISTENT
- LINEE ELECTRICE SUBTERANE PROPUS
- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- RETEA GAZE NATURALE EXISTENTA
- RACORD DE GAZE NATURALE PROPUS
- TELECOMUNICATII
- RETEA TELECOMUNICATII EXISTENTA
- RETEA TELECOMUNICATII SUBTERANA PROPUSA
- ZONE DE PROTECTIE TELECOMUNICATII (3,00 m)

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	BENEFICIAR:
SEF PROIECT	NUME	DATA	S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Sediu: Calea Siretului, Nr. 328 Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTAT	ing. Nicolae Badescu	1-Martie 2022	TITLU PROIECT:
DESENAT	maستر urb. Ana-Maria Constantin	1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLAMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
	maستر urb. Ana-Maria Constantin		COMERCIAL/REPREZENTATIA LA PARTER
			ADRESA: Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj
			TITLU PLANSA NR:
			ECHIPARE EDILITARA
			U.04



PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA

scara 1:1000

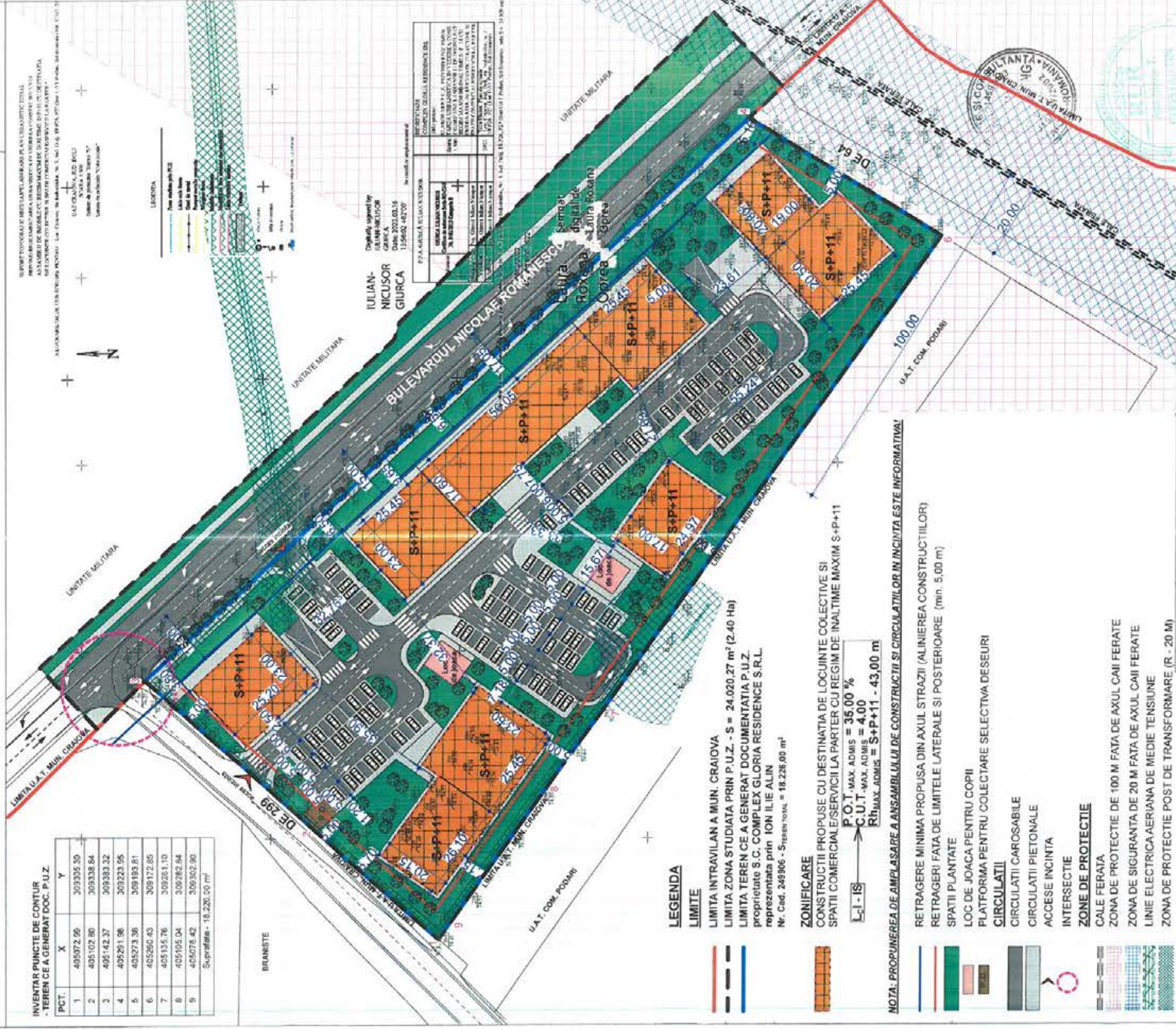
ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

Bulevardul Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj

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

PCT.	X	Y
1	405072.96	309305.30
2	405102.80	309338.64
3	405142.37	309393.32
4	405291.96	309223.95
5	405273.36	309193.81
6	405260.43	309172.85
7	405135.76	309261.10
8	405105.04	309282.84
9	405076.42	309302.90
Suprafata = 18.226.00 m ²		

BRANISTE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN A MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 24.020,27 m² (2.40 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. proprietate S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
Nr. Cad. 249906 - STEREN TOTAL = 18.226.00 m²

ZONIFICARE

CONSTRUCTII PROPUSE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+11

$$L_{c1-15} \rightarrow \begin{cases} P.O.T.-MAX. ADMIS = 35.00 \% \\ C.U.T.-MAX. ADMIS = 4.00 \\ R_{hMAX. ADMIS} = S+P+11 - 43.00 m \end{cases}$$

NOTA: PROPUNEREA DE AMPLASARE A ANSAMBLULUI DE CONSTRUCTII SI CIRCULATIILOR IN INCINTA ESTE INFORMATIVA!

- RETRAGERE MINIMA PROPUSA DIN AXUL STRAZII (ALINIAREA CONSTRUCTIILOR)
- RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE (min. 5.00 m)
- SPATII PLANTATE
- LOC DE JOACA PENTRU COPII
- PLATFORMA PENTRU COLECTARE SELECTIVA DESEURI

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCESSE INCINTA
- INTERSECTIE

ZONE DE PROTECTIE

- CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE DE 100 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- ZONA DE SIGURANTA DE 20 M FATA DE AXUL CAII FERATE
- LINIE ELECTRICA AERIANA DE MEDIE TENSIUNE
- ZONA DE PROTECTIE POST DE TRANSFORMARE (R - 20 M)

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14515403, J16247262		BENEFICIAR: S.C. COMPLEX GLORIA RESIDENCE S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN Sediu: Casa Severinului, Nr. 228, Mun. Craiova, Jud. Dolj
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN ZONA DE 299 - BD. NICOLAE ROMANESCU - DE 64 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+11 E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER CONCORDANȚA SERVICIULUI LA PARTER Adresa: Bul. Nicolae Romanescu, Nr. 220, Mun. Craiova, Jud. Dolj
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	1:1000	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin	DATA: Martie 2022	PROIECT NR: 54/2022
DESEMAT	master urb. Ana-Maria Constantin		PLANSĂ NR: U.07
			PROIECTARE URBANISTICA



PRIMĂRIA
CRAIOVA

POLIȚIA LOCALĂ A MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str.Dr.Dimitrie Gerota, nr.22
Craiova, Dolj, 200754
☒office@politialocalacraiova.ro
www.politialocalacraiova.ro

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

Operator de date cu caracter personal nr. 3461
SERVICIUL DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII ȘI AFIȘAJ STRADAL
Nr. 38038 / 30.06.2023



Nesecret

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM ȘI NOMENCLATURĂ URBANĂ
Strada Târgului nr.26
Craiova

Florin St
03.07.2023

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 218627/23.06.2023, înregistrată la Poliția Locală a Municipiului Craiova sub nr. 38038/ 26.06.2023, vă comunicăm următoarele:

- polițiști locali cu atribuții în domeniul disciplinei în construcții au efectuat verificări la imobilul situat în Craiova, Bd. Nicolae Romanescu, nr.220, unde au constatat faptul că, lucrările pentru construire ansamblu de imobile S+P+11 cu destinația de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter nu au fost demarate;
- în consecință, nu se impun măsuri.

Cu stimă,

Șeful Poliției Locale a Municipiului Craiova

Director Executiv,
Octavian Mateesc

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Mihai Pistolea	Șef Serviciu	29/06/2023	
Întocmit: Marin Rădoi Ionel Miertescu	Polițiști Locali	29/06/2023	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat nr.38038din 30.06.2023

Nr. Crt.	Numărul exemplarului difuzat	Structura căreia i se distribuie	Nr. file	Nr. anexe/ file	Observații
1	Ex.1	Poliția Locală a Municipiului Craiova	1	8	
2	Ex.2	Primăria Municipiului Craiova	1	3	Comunicare directă

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