

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la modificarea indicilor urbanistici, în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț, cu regim de înălțime S+P+4, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.117

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 23.12.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.422558/2024, raportul nr.429259/2024 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr._____/2024 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la modificarea indicilor urbanistici, în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț, cu regim de înălțime S+P+4, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.117;

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 și Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la modificarea indicilor urbanistici, în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț, cu regim de înălțime S+P+4, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.117, 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 Relații cu Consiliul Local și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

REFERAT DE APROBARE
a documentației de urbanism P.U.Z. „modificarea indicilor urbanistici în vederea
construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime
S+P+4”, generat de imobilul din Calea Severinului, nr. 117

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 992 din 17.06.2022, valabil până la 17.06.2025. În faza de elaborare, au fost urmărite etapele stabilite prin lege, respectiv: obținerea Avizului de Oportunitate, parcurgerea perioadei de informare a publicului și parcurgerea perioadei de transparență decizională. Documentația a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului organizată la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, înregistrându-se avizul favorabil al acesteia.

Întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și etapele prevăzute de lege sunt parcurse în intervalul de timp cuprins între data emiterii Certificatului de Urbanism și data finalizării perioadei de transparență decizională, cu perioada de primire a contestațiilor până la 15.11.2024. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de către Jahani Darius Farid și Jahani Fahemeh, în calitate de titulari ai dreptului de proprietate asupra terenului situat în Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 117, ca urmare a intenției “modificării indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4”.

Intrucât conform PUZ aprobat cu HCL nr. 416/2006, imobilul este situat în zona cu destinația de comerț și servicii de interes public cu regim maxim de înălțime P+4, POT max.=33%, CUT max.=1,65, a fost necesară inițierea documentației de urbanism P.U.Z. în vederea maririi indicatorilor urbanistici la POTmax=60% și CUTmax=3. La elaborarea documentației urbanistice s-a ținut cont de toate funcțiunile preexistente din zona de studiu, adiacent acestui teren, în vederea armonizării reglementărilor urbanistice propuse cu situația existentă la momentul generării P.U.Z., precum și pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare ulterioară a zonei, în intervalul de 10 ani de la data aprobării, propus ca valabilitate a documentației de urbanism studiate. S-a avut în vedere reglementarea zonelor de acces și a profilelor stradale ale străzilor existente ce delimitează zona de studiu.

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

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

Pe durata derulării procedurilor de informare a publicului nu au fost înregistrate sesizări de la cetățeni și nici pe perioada de transparență decizională.

În temeiul Legii nr. 24/2000 republicată privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Normelor de aplicare a acesteia nr. 233/2016, în temeiul OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre aprobare: **Planul Urbanistic Zonal „modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4”, generat de imobilul din Calea Severinului, nr. 117 din Municipiul Craiova.**

PRIMAR,
Lia Olguța VASILESCU

Arhitect sef,
Alexandru SERTIS

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4, generat de imobilul din Calea Severinului, nr. 117

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

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice și în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prin documentația elaborată de către SC RAY CONSULTING SRL și însoțită de master urb. Ana-Maria Constantin, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal: **modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4, generat de imobilul din Calea Severinului, nr. 117** propus prin Certificatul de urbanism nr. 992 din 17.06.2022, prelungit valabilitatea până la data de 17.06.2025.

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

Informarea publicului a P.U.Z.- : modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4, generat de imobilul din Calea Severinului, nr. 117 a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 76507/22.02.2024 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 2 din 22.02.2024 și la sediul instituției din str. Targului, nr. 26, conform procesului verbal de afișare la sediu și pe site-ul www.primariacraiova.ro nr. 76507/22.02.2024, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Incadrarea în zonă, 2. Situația existentă, 3. Zonificare funcțională și 4. Ilustrare urbanistică.

Argumentarea afișării la sediul instituției se face prin foto anexate.

Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor direct afectate de propunerile din PUZ, cu adrese transmise prin poștă cu confirmare de primire, respectându-se termenul de 25 zile prevăzut pentru perioada de studiere și de primire a observațiilor și/sau propunerilor, cu adresa de Notificare nr. 76528/ 22.02.2024.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou în loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ și a publicat anunț în două ediții ale ziarului local: Cuvântul Libertății, în edițiile din data de 23.01.2024 și 26.01.2024, anunțuri anexate.

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

După expirarea perioadei de 25 zile cu privire la toate etapele de informare, ce a decurs de la ultima adresă/notificare ce a fost emisă în data de 22.02.2024, pentru care s-au primit

confirmări de primire și nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

În Procesul Verbal al Comisiei Tehnice de Amenajare și Urbanism a Municipiului Craiova, ce are rol consultativ conform Regulamentului de Organizare și Funcționare (R.O.F.) al acesteia, au fost consemnate recomandările “reprezentării grafice a parcarilor la S și P, clarificarea suprafeței construite, secțiunea caracteristică prin stradă și refacerea ilustrațiilor urbanistice”, ce au fost preluate în documentația P.U.Z., *documentația fiind modificată, rezultând astfel avizul favorabil al Comisiei Tehnice.*

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA:

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 416/2006, imobilul este situat în zona cu destinația de comerț și servicii de interes public cu regim maxim de înălțime P+4, POT max.=33%, CUT max.=1,65 cu retrageri de 29,00ml pentru construcții și de 25,00ml pentru împrejurire din axul Căii Severinului – profil A, respectiv retrageri de 10,50ml pentru construcții și de 7,00 pentru împrejurire din axul strazilor propuse – profil C1.

În urma obținerii Certificatului de urbanism cu nr. 992 din 17.06.2022 privind investiția solicitată în vederea “modificării indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z., întrucât beneficiarul propune mărirea indicatorilor urbanistici POT și CUT.

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

SITUATIA EXISTENTA:

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

Delimitări pentru zona studiată în PUZ:

- La Nord - Est – Calea Severinului și teren proprietate privată cu Nr. Cad. 200217 – Brico Depot;
- La Sud - Vest – terenuri proprietăți private cu Nr. Cad. 21037/6 și 21037/3;
- La Sud - Est – teren proprietate privată cu Nr. Cad. 250812 - Jumbo;
- La Nord - Vest – teren proprietate privată cu Nr. Cad. 228545 – Exflor.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafața totală studiată a terenului prin PUZ este S=38.200,00mp, figurează în nomenclatorul stradal al Municipiului Craiova în Calea Severinului nr. 117, are categoria de folosință arabil, nr. cadastrale 2500661, înscris în Cartea Funciara cu același număr și este proprietate privată a Jahani Darius Farid și Jahani Fahemeh.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Folosința actuală a terenului este de arabil. Destinația după PUZ este zona de comerț și servicii de interes public.

REGIM TEHNIC:

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 416/2006, imobilul este situat în zona cu destinația de comerț și servicii de interes public cu regim maxim de înălțime P+4. POT max.=33%, CUT max.=1,65 cu retrageri de 29,00ml pentru construcții și de 25,00ml pentru împrejurire din axul Căii Severinului – profil A, respectiv retrageri de 10,50ml pentru construcții și de 7,00 pentru împrejurire din axul strazilor propuse – profil C1.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- UTR ZCS : **Zona comert si servicii:**
POT propus=60,00%,
CUT propus=3,00,
cu regim de inaltime maxim S+P+4
inaltimea maxima admisa la atic/coama = 19,00 m

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- birouri, servicii, comert;
- sedii firme, hypermarket, supermarket, showroom, service, spalatorii auto, etc;
- accese pietonale si carosabile, parcaje la nivelul solului si la subsol;
- retele tehnico- edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise cu conditii:

- *La amplasarea noilor unitati, se va tine cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilitati tehnico-edilitare, de locuri 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.*

Interdictii permanente:

Nu exista interdictii permanente.

Asigurarea locurilor de parcare, conform RGU aprobat cu HG nr 525/1996, RLU pentru funcțiunea propusă, aprobat cu H.C.L nr. 489/2021, exclusiv in incinta.

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

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr. 525/1996, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, cu asigurarea unei suprafete minime de 20% spatii verzi.

Organizarea circulației la imobilul ce a generat PUZ-ul se va face pe alea de acces din Calea Severinului.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Calea Severinului – la 27,00m din axul strazii pe latura de Sud-Vest si de 29,00m pe latura de Nord-Est;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Calea Severinului – la min. 30,00m pe latura de Sud-Vest si de 40,00 pe latura de Nord-Est.

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE

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

- **DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A. – aviz favorabil nr. 2500084785/ 17.08.2023;**
- **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - aviz favorabil nr. 100/05/03/01/B/DJ/1261 din 22.08.2023;**
- **M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE, INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN DOLJ, POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA – BIROUL RUTIER – aviz favorabil nr. 384747/09.11.2023;**
- **COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI RUTIERE SI PIETONALE – aviz favorabil nr. 282769/22.09.2023;**
- **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE PENTRU SITUATII DE URGENTA – INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA AL JUDETULUI DOLJ – aviz favorabil nr. 1.808.2353 din 18.05.2023;**

- MINISTERUL MEDIULUI, APELOR SI PADURILOR, AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia de incadrare nr. 2000/19.06.2023.

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

Studiu geo-tehnic nr. 292/2023 întocmit de S.C. MXM-TOPOGEOPRO DESIGN S.R.L.;

Aviz de Oportunitate nr. 3/23.03.2023;

Studiu de circulatie, intocmit de Bora Ionut;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de Banca Transilvania, din 05.01.2024.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.Z privind „modificarea indicilor urbanistici in vederea construirii unor imobile cu destinatia de servicii si comert cu regim maxim de inaltime S+P+4”, generat de imobilul din Calea Severinului, nr. 117 a fost supus dezbaterii publice prin publicare pe site-ul Primariei Municipiului Craiova începand cu data 23.10.2024, pentru care nu au fost înregistrate alte observații/obiecțiuni.

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

Față de cele precizate mai sus propunem:

- ***Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal modificarea indicilor urbanistici in vederea construirii unor imobile cu destinatia de servicii si comert cu regim maxim de inaltime S+P+4, generat de imobilul din Calea Severinului, nr. 117.***

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

ARHITECT ȘEF,

Alexandru Victor SERTIS

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

Data: 2024

Semnătura:

Șef Serviciu,

Ștefan FLORESCU

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

Data: 2024

Semnătura:

Întocmit,

Insp. urb. Monica MARIN

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

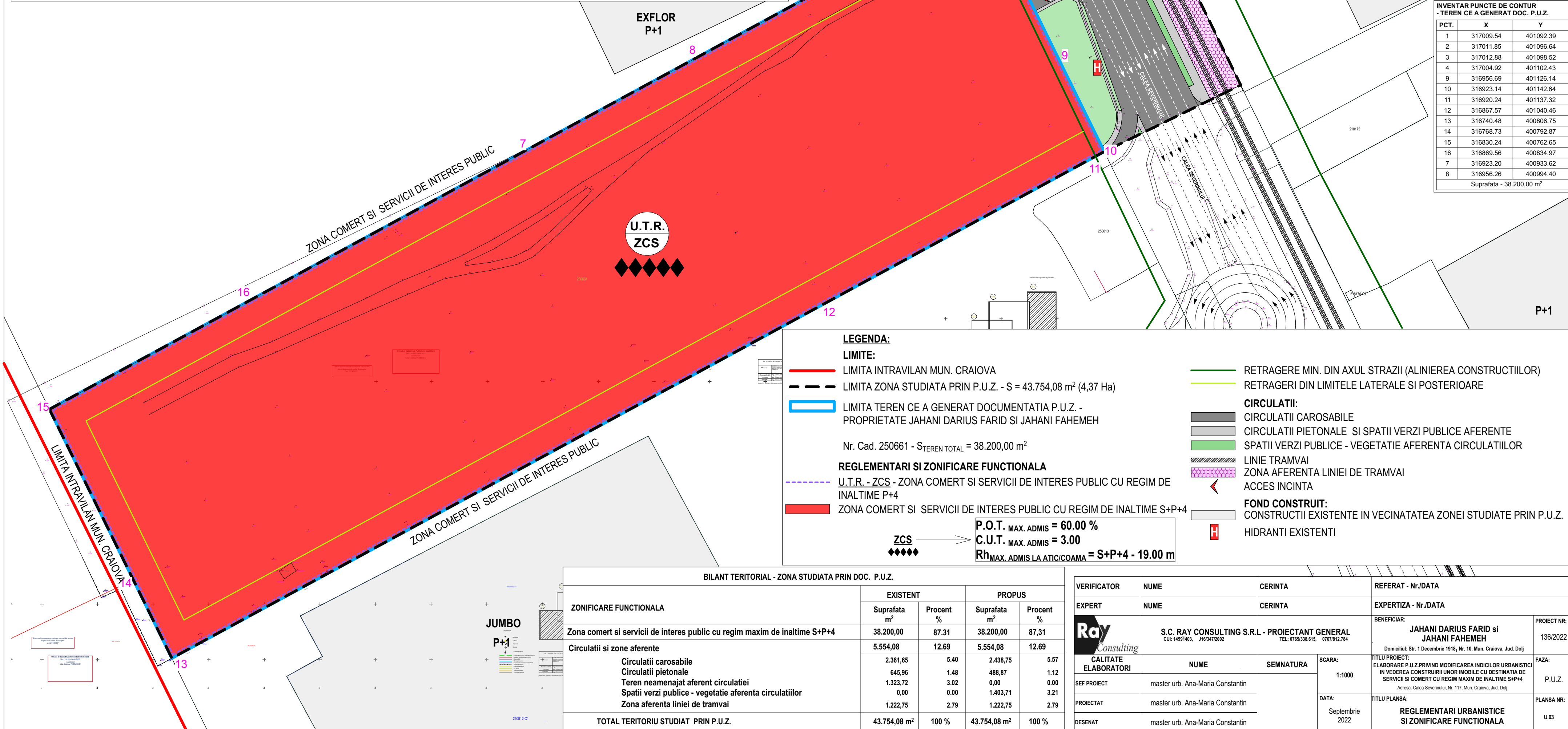
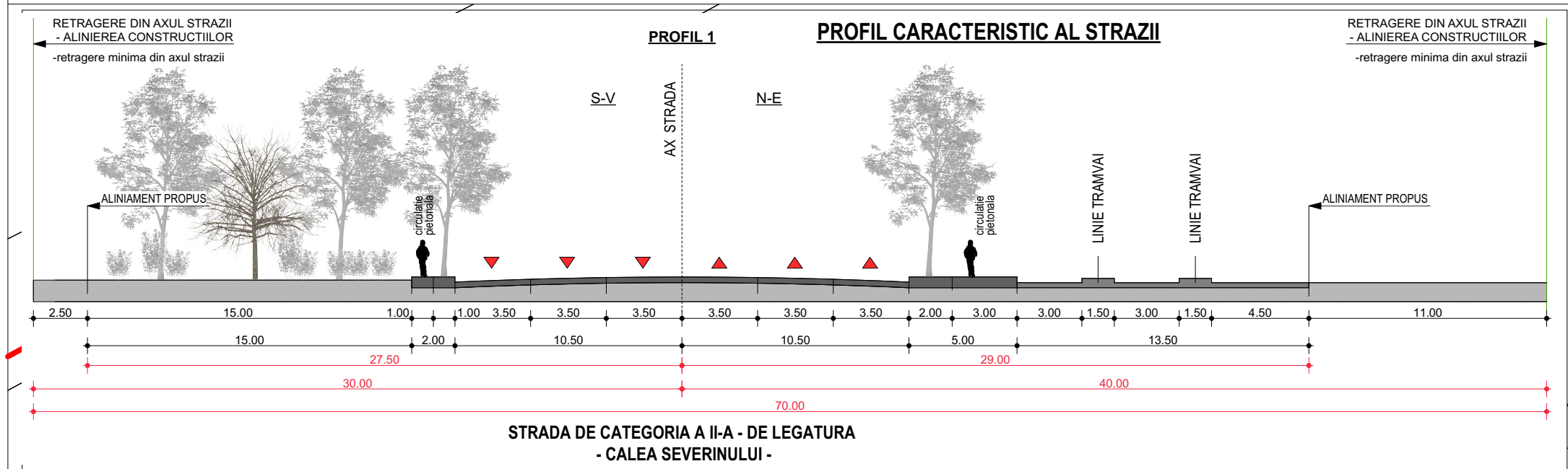
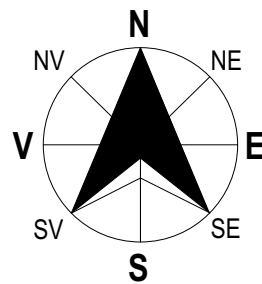
Data: .2024

Semnătura:

REGLEMENTARI URBANISTICE
SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT
CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
Calea Severinului, Nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj



RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Referatul nr. 422558/053.12.2024 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana;
- Raportul nr. 429259/05.12.2024 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice nr.233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului;
- HCL nr. 118/31.03.2011 Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor Municipiului Craiova ;
- H.G.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.129, alin.2, lit.c coroborat cu dispozitiile alin.6, lit c si art. 196, alin.1, lit a ;
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

Raportul nr. 429259/05.12.2024 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ ***modificarea indicilor urbanistici in vederea construirii unor imobile cu destinatia servicii si comert cu regim maxim de inaltime S+P+4 generat de imobilul din Calea Severinului , nr.117 .***

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu intocmitorul in scrisului
Semnătura:

Întocmit,
cons.jur. Claudia Calucica

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

J. JAHANI
05-12-2024

DOAMNA PRIMAR,



NR: 428689
DATA: 05/12/2024
COD: 186402
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Subsemnatii JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH cu domiciliul in

I - , in calitate de beneficiar, in conformitate cu prevederile Legii nr. 190/2013 privind aprobarea Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, inaintez documentatia spre analizare si aprobare potrivit legislatiei in vigoare pentru documentatia de urbanism P.U.D./ P.U.Z.: ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4 – Calea Severinului, nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj.

Documentatia este insotita de urmatoarele documente si avize:

1. Taxa R.U.R. , Certificat atestat R.U.R., Certificat de urbanism Nr. 992/17.06.2022 + planuri anexe ;
2. Extrase de carte funciara ;
3. Acte de proprietate, Copii CI, Documentatie cadastrala ;
4. Certificat de nomenclatura stradala, Aviz de oportunitate Nr. 3/23.03.2023+plan anexa ;
5. Aviz de incepere a lucrarii Nr. 2198/2022, Proces verbal de receptie 2274/2022 ;
7. Ridicare topografica, Aviz Politia Rutiera+Studiu de circulatie ;
8. Aviz Distributie Energie Oltenia, Aviz Orange ;
9. Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia' ;
10. Aviz comisia de sistematizare, Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj ;
- 11, Studiu geotehnic ;
12. Memoriu general, Plan de actiune ;
13. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z. ;
14. Incadrare in teritoriu, Incadrare pe suport aerofotografic, Situatie existenta ;
- 15., Reglementari urbanistice si zonificare functionala, Reglementari retele edilitare ;
16. Proprietatea asupra terenurilor, Ilustrare urbanistica, Studiu de circulatie.
17. profil transversal-alee in incinta

Data 22/11/2024

Nume, Prenume JAHANI DARIUS

Semnatura JAHANI FAHEMEH

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

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatii JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH cu domiciliul in _____, in calitate de beneficiar, in conformitate cu prevederile Legii nr. 190/2013 privind aprobarea Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, inaintez documentatia spre analiza si aprobare potrivit legislatiei in vigoare pentru documentatia de urbanism P.U.D./ P.U.Z.: ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4 – Calea Severinului, nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj.

Documentatia este insotita de urmatoarele documente si avize:

1. Taxa R.U.R. , Certificat atestat R.U.R., Certificat de urbanism Nr. 1281/20.07.2022 + anexe ;
2. Extrase de carte funciara ;
3. Acte de proprietate, ☑Copie CI, ☑Documentatie cadastrala ;
4. Certificat de nomenclatura stradala, ☑Aviz de oportunitate Nr. 3/23.03.2023+plan anexa ;
5. Aviz de incepere a lucrarii Nr. 2198/2022, Proces verbal de receptie 2756/2022 ;
7. Ridicare topografica, Aviz Politia Rutiera+Studiu de circulatie ;
8. Aviz Distributie Energie Oltenia, Aviz Orange ;
9. Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia' ;
10. Aviz comisia de sistematizare, Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj ;
11. Aviz ANIF Dolj, Studiu pedologic, Aviz Consiliul Judetean Dolj, Studiu geotehnic ;
12. Memoriu general, Plan de actiune ;
13. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z. ;
14. Incadrare in teritoriu, Incadrare pe suport aerofotografic, Situatie existenta ;
15. Situatie existenta, Reglementari urbanistice si zonificare functionala, Reglementari retele edilitare ;
16. Proprietatea asupra terenurilor, Ilustrare urbanistica, Studiu de circulatie.

Data 22.11.2024 ,

Nume, Prenume JAHANI DARIUS

Semnatura JAHANI FAHEMEN

Am luat la cunoştinţă că informaţiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului European nr.2016/679 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date.

BORDEROU**1. PIESE SCRISE**

▪ Taxa R.U.R.	pag. 1'
▪ Certificat atestat R.U.R.	pag. 1
▪ Certificat de urbanism prelungit Nr. 992/17.06.2022+planuri anexa	pag. 2-9
▪ Extrase de carte funciara	pag. 10-13
▪ Acte de proprietate	pag. 14-17
▪ Copie CI	pag. 18-19
▪ Documentatie cadastrala	pag. 20
▪ Certificat de nomenclatura stradala	pag. 21
▪ Aviz de oportunitate Nr. 3/23.03.2023+plan anexa	pag. 22-23
▪ Aviz de incepere a lucrarii Nr. 2198/2022	pag. 24
▪ Proces verbal de receptie 2756/2022	pag. 25-26
▪ Ridicare Topo	pag. 27-29
▪ Aviz Politia Rutiera+Studiu de circulatie	pag. 30-37
▪ Aviz Distributie Energie Oltenia	pag. 38-41
▪ Aviz Orange	pag. 42-44
▪ Aviz Inspectoratul general pentru situatii de urgenta 'Oltenia'	pag. 45
▪ Aviz comisia de sistematizare	pag. 46
▪ Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj	pag. 47-51
▪ Studiu geotehnic	pag. 52-65
▪ Memoriu general	pag. 66-90
▪ Plan de actiune	pag. 91-94
▪ Regulament local de urbanism	pag. 96-112

2. PIESE DESENATE

▪ Incadrare in teritoriu	pag. 113
▪ Incadrare pe suport aerofotografic	pag. 114
▪ Situatia existenta	pag. 115
▪ Reglementari urbanistice si zonificare functionala	pag. 116-117
▪ Reglementari retele edilitare	pag. 118
▪ Proprietatea asupra terenurilor	pag. 119
▪ Propunere Ilustrare urbanistica	pag. 120
▪ Studiu de circulatie	pag. 121
▪ Profile transversale ale strazilor	pag. 122

Intocmit,

master urb. Constantin Ana-Maria



RAY CONSULTING SRL

Client: 4738555
CUI: 14591403

Informatii noi pentru clientii BT

Comisioanele aplicate de Banca Transilvania pentru tranzactiile interbancare includ comisioanele percepute de Transfond/BNR, astfel: comision Transfond pentru incasare instrumente de debit prin compensare pe suport electronic 0.88 lei/incasare; comision Transfond pentru instrumente de debit refuzate la plata 0.55 lei/refuz; comision Transfond pentru plati cu ordin de plata pana la 49,999.99 lei 0.51 lei/plata in regim normal si 0.45 lei/plata instant; comision BNR pentru plati cu ordin de plata >= 50,000.00 lei sau in regim de urgenta 6.00 lei/plata.

Fondurile pe care le aveti la Banca Transilvania - sume de pana la 100.000 euro, echivalent in lei - sunt garantate de Fondul de Garantare a Depozitelor Bancare. Mai multe informatii despre garantare si legea aferenta (Nr. 311/2015): www.bancatransilvania.ro/garantarea-depozitelor.

EXTRAS CONT		Numarul: 4	din 05/01/2024	
		Valuta RON	Cont de disponibil	
		C	Debit	Credit
SOLD ANTERIOR				21,355.96
05/01/2024	Plata OP intra - canal electronic restituire imprumut conform contract;5;RAY AVMIX FACTORY SRL; RO21BTRLRONCRT0507651301;;BTRLRO22; REF: 817ZEXA24004034P		20,000.00	
	Nota contabila individuala		-8.00	
	Comision-ATM 22/12/2023 TID RA917002 ATM CRAIOVA Str. 1 MAI bl.A6, sc1, CRAIOVA ROM 42441830 RRN: 150178358471 REF: 817a5jd240050018			
	Nota contabila individuala		-16.00	
	Comision-ATM 14/12/2023 TID RA017013 ATM CRAIOVA Str. Iancu Jianu , nr.2 Craiova ROM 42441830 RRN: 148813125461 REF: 817a5j0240050056			
	Nota contabila individuala		-16.00	
	Comision-ATM 29/12/2023 TID A0017002 ATM CRAIOVA Str. Unirii,nr.9, Sediul Dir. R Craiova ROM 42441830 RRN: 150953821191 REF: 817a5j0240050058			
	Nota contabila individuala		-8.00	
	Comision-ATM 14/12/2023 TID RA017013 ATM CRAIOVA Str. Iancu Jianu , nr.2 Craiova ROM 42441830 RRN: 148813237111 REF: 817a5j0240050060			
	Nota contabila individuala		-16.00	
	Comision-ATM 14/12/2023 TID RA017013 ATM CRAIOVA Str. Iancu Jianu , nr.2 Craiova ROM 42441830 RRN: 148813009591 REF: 817a5j0240050062			
	Depunere numerar ATM			3,300.00
	ATM 05/01/2024 TID 017ADN01 ATM Str. Iancu Jianu Nr.2, Jud. Dolj RRN: 106597766464 PAN: 4244-1830 Cv. Servicii; RAY CONSULTING SRL; REF: 017ATCD240058005			
	Plata OP inter - canal electronic /ROC/;/RFB/20240105/20240105/;INTOCMIRE PUZ master urb. Ana-Mari;a Constantin cu beneficiar SC TC U;7;Trezoreria Municipiului Bucuresti; RO12TREZ70020F305000XXXX;TREZROBU; REF: 817ZEXA240050GLF		1,089.00	
	Comision plata OP REF: 817ZEXA240050GLF		0.51	
	Plata OP inter - canal electronic /ROC/;/RFB/20240105/20240105/;INTOCMIRE PUZ master urb. Ana-Mar;ia Constantin cu beneficiar JAHANI;8;Trezoreria Municipiului Bucuresti; RO12TREZ70020F305000XXXX;TREZROBU; REF: 817ZEXA2400508VY		1,089.00	
	Comision plata OP REF: 817ZEXA2400508VY		0.51	
	Plata OP inter - canal electronic /ROC/;/RFB/20240105/20240105/;INTOCMIRE PUZ master urb. Ana-Maria; Constantin cu beneficiar SC COREA;9;Trezoreria Municipiului Bucuresti;		1,089.00	

Data	Descriere	Debit	Credit
		0.51	
		150.00	
		10.66	
05/01/2024	RULAJ ZI	23,365.19	3,300.00
	SOLD FINAL ZI		1,290.77
05/01/2024	RULAJ TOTAL CONT	23,365.19	3,300.00
	SOLD FINAL CONT		1,290.77

SUME BLOCATE

La data curenta pe contul RO55BTRLRONCRT0473855501 aveti urmatoarele sume blocate:

- 1,290.77 RON aferenta tranzactiei EPOS 03/01/2024 4210252 TID:PAYW0002 MOBILPAY*INTELLIGENT I SI BIU R OM 42441830
valoare tranzactie: 1290.77 RON RRN:400311678318 comision tranzactie 0.00 RON

TOTAL DISPONIBIL	0.00
din care	
Fonduri proprii	0.00
Credit neutilizat	

Acest extras de cont este valabil fara semnatura si stampila, putand fi obtinut
24/7 si din aplicatiile de internet (BT24) si mobile banking (mBT24)



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

master urbanist

ANA MARIA T. CONSTANTIN

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

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

Președinte

Seria Dz0nr. 0234

Data emiterii

02.05.2019

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

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 101756 din 17.06.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 992 din 17.06.2022

În scopul: elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4

Ca urmare a cererii adresate de **JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH**
cu domiciliul în județul **Dolj**, Municipiul _____, satul _____,
sectorul _____, cod poștal _____, Strada _____, nr. _____, bloc _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____
înregistrată la nr. **101756** din **31/05/2022**, **172153/26.04.2024**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**,
satul _____, sector _____, cod poștal _____, Calea
Severinului, nr. **117**, bloc _____, sc. _____, et. _____,
ap. _____ sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr. **250661**, numărul topografic al parcelei
sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral: 250661

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ faza **PUZ**,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **416/2006**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;
Destinația după PUZ - zona comerț și servicii de interes public;
Suprafața terenului - 38.000,00 mp.

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUZ aprobat cu HCL NR. 416/2006, imobilul este situat în zona cu destinația de comerț și servicii de interes public, regim max. de înălțime P+4, POTmax.=33%, CUTmax.=1,65 cu retrageri de 29 ml pentru construcții și de 25,00 ml pentru împrejurimi din axul Căii Severinului - profil A, respectiv retrageri de 10,50 ml pentru construcții și de 7,00 ml pentru împrejurimi din axul străzilor propuse - profil C1. Se propune elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4, cu POT propus=60% și CUT propus=3,00, RHmax=19,00m.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autoritatea publică locală are dreptul ca prin CU "să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui PUZ, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect șef". CUT-ul nu va depăși CUTmax=4 pentru respectarea Legii nr. 350/2001, art. 47, alin. 7. În PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului și pentru elaborare PUZ. Solicitarea de informare a publicului și documentația aferentă completată, conform art. 56, alin. 6 și 7 coroborat cu art. 37 din Ord. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului se va face în baza unei cereri tip, anterior și separat de solicitarea de aprobare a documentației urbanism în Consiliul Local, ce ulterior va fi supusă dezbaterii publice. Investitorul afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (conf. Ord. 2701/2010) și publică în presă 2 anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Documentația de urbanism se va depune în maxim 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului Local, prin care se aprobă/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanism aprobate în zona și se va prezenta pe suport topografic și recepționat OCPI. Se vor respecta prevederile Codului Civil. Locuri de parcare în incintă conform RLU 489/2021; Titlul de proprietate în copie conform cu originalul, Extras CF, certificat de nomenclatură stradală. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile ale deținătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea, doar pentru lucrări de construcție ce nu vizează intrarea în legalitate. Nu se vor face comasări sau dezmembrări pe terenul care generează PUZ-ul, până la aprobarea acestuia. Avizele deținătorilor de rețele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu, se vor obține după emiterea Avizului prealabil de oportunitate, pe planșa anexă a acestuia.

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

elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

**ÎNTOCMIT
Monica Marin**

5. 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 branșamente/racorduri excutate 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

d. 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

Alte avize/acorduri:

☐ STGN Medias

☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☐ TRANSELECTRICA

☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.

☐ TERMoeLECTRICA

☐ S.E. CRAIOVA 2

☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele

☒ telefonizare - Telekom

☐ salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL

☐ transport urban - RAT Craiova

☒ Politia Rutiera

☐ Prime Telecom

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

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

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnic; Studiu de insorire-dacă este cazul; Studiu de circulație în incinta și în zona. Plan Urbanistic Zonal întocmit conf. Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ, conform Legii 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 Olga Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT ȘEF,
Elena Mădălina Stănică

Achitat taxa de 388 lei, conform chitanței nr. 0211182 din 14.06.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de 14.06.2022

PT. ȘEF SERVICIU
Stefan Florescu

INTOCMIT
Monica Marin



CEAȘA PUL CRĂIOVA

JUDEȚUL DOLOJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRĂIOVA

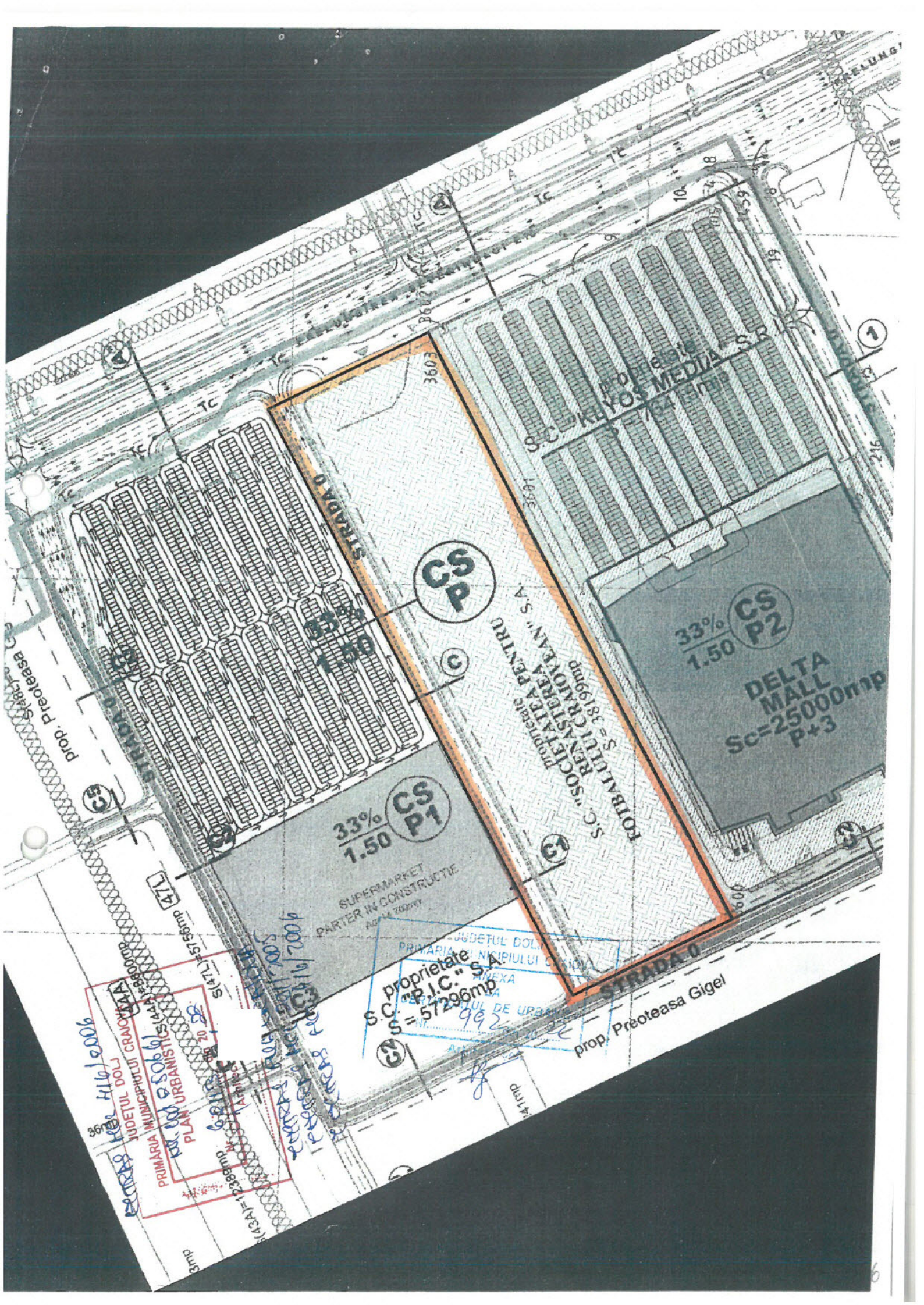
PLAN URBANISTIC

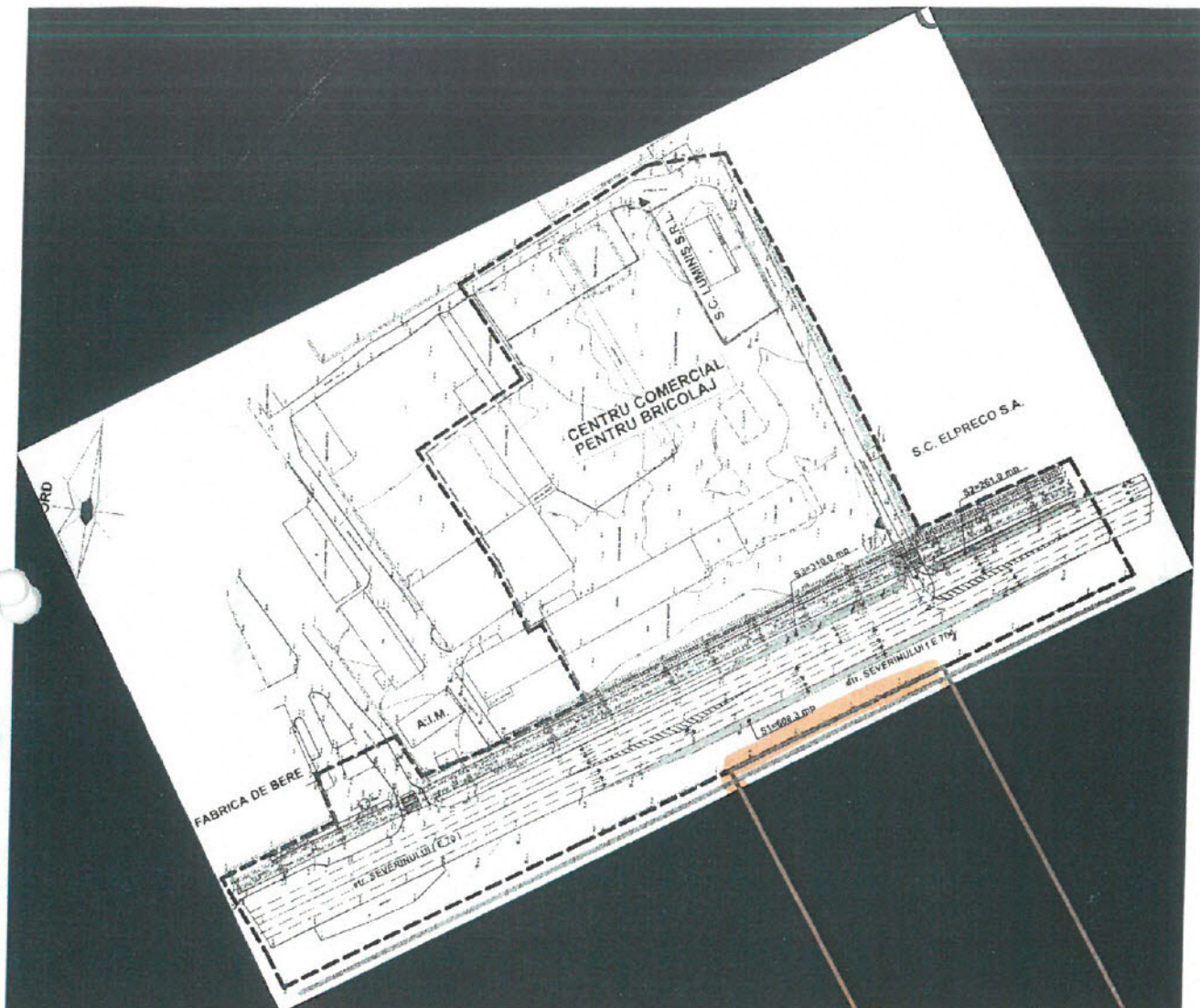
Nr. 8.0113 din 20.22

Arhitect

CEAȘA PUL CRĂIOVA
CEAȘA PUL CRĂIOVA
CEAȘA PUL CRĂIOVA

JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRĂIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 792
din 20.22





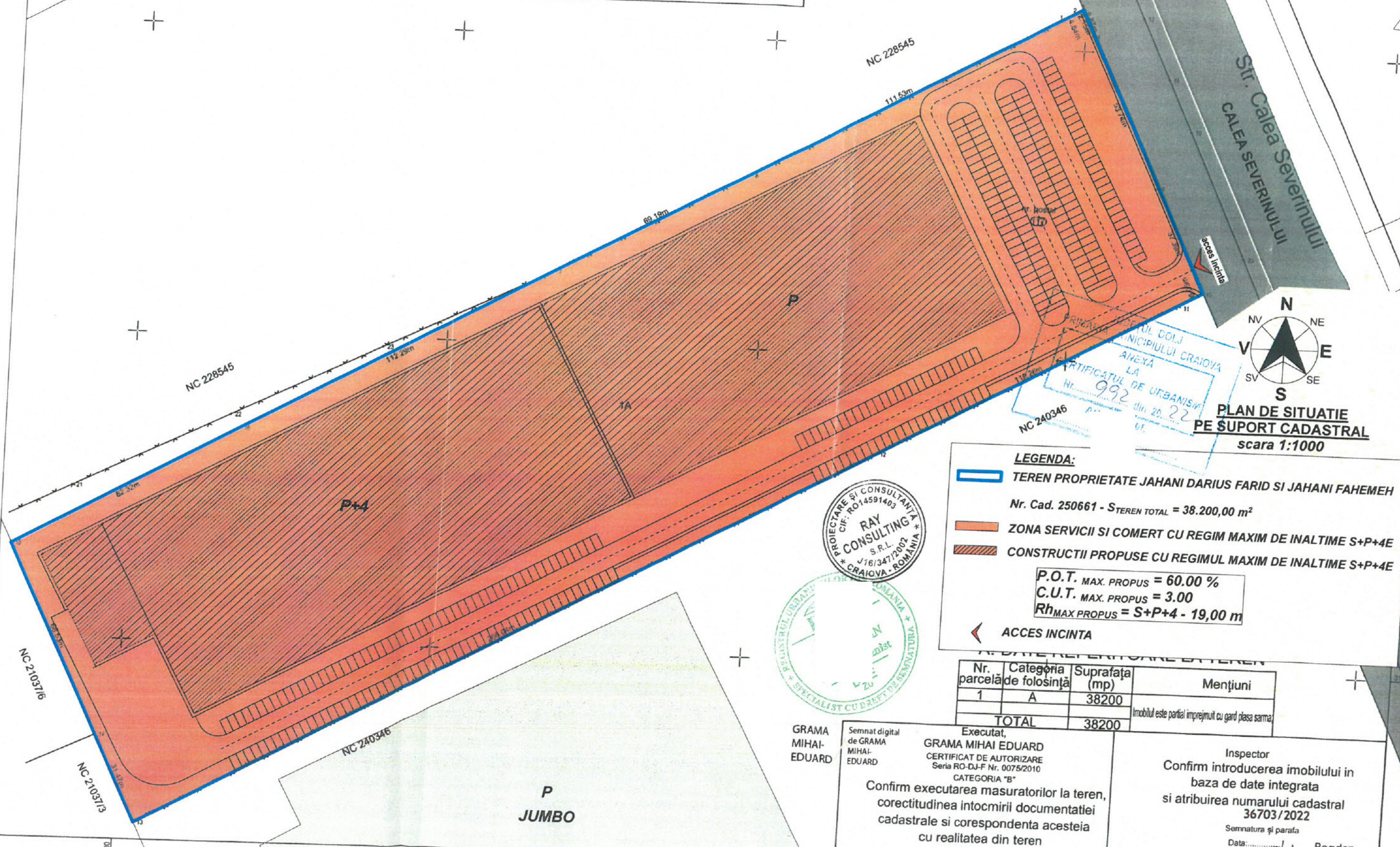
CERERE DE ELABORARE
 JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 Nr. 250661
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 62113 din 20.08.2008
 Arhitect 1
 ELABORAT DE ARHITECT
 ELABORAT DE ARHITECT
 ELABORAT DE ARHITECT

JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 CERTIFICAT DE ÎNSUȘIRE
 992
 22

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafață măsurată (mp)	Adresă imobil
250661	38200	str. Calea Severinului, nr. 117, (fost T23, parcela 1, Cernele)
Carte funciară nr.		UAT Mun. Craiova, jud. Dolj;



PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL scara 1:1000

LEGENDA:

- TEREN PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH
- Nr. Cad. 250661 - S TEREN TOTAL = 38.200,00 m²
- ZONA SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
- CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+4E
- P.O.T. MAX. PROPUSE = 60,00 %
- C.U.T. MAX. PROPUSE = 3,00
- Rh_{MAX} PROPUSE = S+P+4 - 19,00 m
- ← ACCES INCINTA

Nr. parceda de folosinta	Categoria	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	38200	
TOTAL		38200	Imobilul este partial imprejmuit cu gard plasa sarma



GRAMA MIHAI-EDUARD

Executat,
GRAMA MIHAI EDUARD
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-DJ-F Nr. 0075/2010
CATEGORIA "B"
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acesteia
cu realitatea din teren
Data: 00.02.2022
Semnatura și ștampila:

Inspector
Confirm introducerea imobilului in
baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral
36703/2022
Semnatura și parafa
Data: 00.02.2022
Bogdan-Sorin Bala
Ștampila BCPI

Suprafata totala masurata = 38200 mp
Suprafata din act = mp

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 250661 Craiova

Nr. cerere	346889
Ziua	21
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183259362



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str CALEA SEVERINULUI, Nr. 117, Jud. Dolj, (fost T23, P 1 Cernele)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	250661	38.200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45458 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. Act de alipire aut nr. 549, din 11/03/2022 emis de NP Balaci Eugen;		
B1	Se infiinteaza cf. 250661 a imobilului cu nr. cad. 250661/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.228890\cf.228890; ~~ nr.cad.228891\cf.228891;	A1
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. 1310, din 23/06/2017 emis de Balaci Eugen;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 228890 a imobilului cu numarul cadastral 228890/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 224547 inscris in cartea funciara 224547; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228890/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 98073 din 23/06/2017;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE PARTAJ AUT 2403, din 24/12/2015 emis de NP BALACI EUGEN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 776/955 1) JAHANI DARIUS FARID <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228890/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 98073 din 23/06/2017; pozitie transcrisa din CF 224547/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 161265 din 29/12/2015;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 179/955 1) JAHANI FAHEMEH <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228890/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 98073 din 23/06/2017; pozitie transcrisa din CF 224547/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 161265 din 29/12/2015;</i>	A1
Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 63018, din 11/05/2017 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B6	Se notează schimbarea destinației imobilului din extravilan in intravilan <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228890/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 98073 din 23/06/2017; pozitie transcrisa din CF 224547/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 91002 din 09/06/2017;</i>	A1
Act Administrativ nr. CNS nr. 1526, din 27/04/2017 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B7	Se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi Calea Severinului nr 117 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228890/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 98073 din 23/06/2017; pozitie transcrisa din CF 224547/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 91002 din 09/06/2017;</i>	A1
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. 1310, din 23/06/2017 emis de Balaci Eugen;		
B9	Se infiinteaza cartea funciara 228891 a imobilului cu numarul cadastral 228891/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 224547 inscris in cartea funciara 224547; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228891/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 98073 din 23/06/2017;</i>	A1
Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 63018, din 11/05/2017 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B13	Se notează schimbarea destinației imobilului din extravilan in intravilan <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228891/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 98073 din 23/06/2017; pozitie</i>	A1

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
transcrisa din CF 224547/Craiova, înscrisa prin încheierea nr. 91002 din 09/06/2017;		
Act Administrativ nr. CNS nr. 1526, din 27/04/2017 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B14	Se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi Calea Severinului nr 117	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 228891/Craiova, înscrisa prin încheierea nr. 98073 din 23/06/2017; pozitie transcrisa din CF 224547/Craiova, înscrisa prin încheierea nr. 91002 din 09/06/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

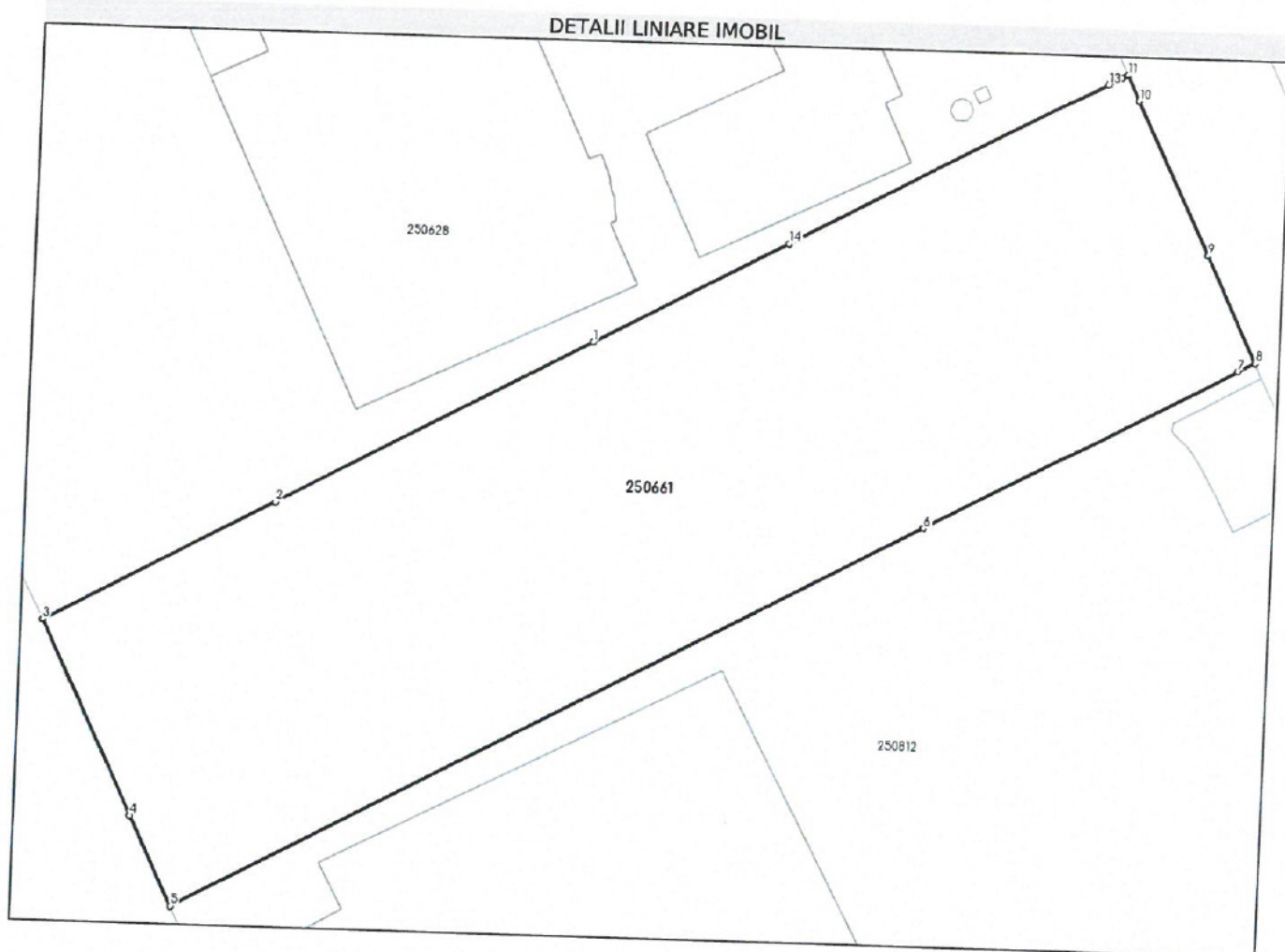
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
250661	38.200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	38.200	23	1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	112.293
2	3	82.319
3	4	68.529
4	5	31.472
5	6	266.038
6	7	110.256

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	6.053
8	9	37.394
9	10	53.738
10	11	8.868
11	12	2.148
12	13	4.839
13	14	111.534
14	1	69.186

** 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,

21/11/2024, 17:15

ACT DE ALIPIRE

DUPLICAT

Subsemnații, _____

1. JAHANI DARIUS-FARID, cod numeric personal _____
reprezentat prin mandatar, JAHANI MARTHA-PETRUȚA, cu domiciliul în
municipiul Craiova, _____, identificată
prin Carte de Identitate seria _____, eliberată de SPCLEP Craiova.
valabilă până la data de _____ cod numeric personal _____
conform Procurii speciale autentificată sub numărul 1302, din data de 18 iunie
2021, de Notar Public Balaci Eugen cu sediul în municipiul Craiova; _____

2. JAHANI FAHEMEH, cu domiciliul municipiul Craiova, Strada _____
și reședința în municipiul _____

București, _____
identificată prin Carte de Identitate seri _____, emisă de SPCLEP
Craiova, valabilă până la data _____ cod numeric persona _____

denumiți în continuare în cuprinsul prezentului act, Proprietarul; _____
în calitate de proprietar, doresc să alipesc următoarele suprafețe de teren: _____

A) LOTUL NR. 1 – compus din terenul situat în intravilanul municipiului
Craiova, strada Calea Severinului numărul 117 (fost tarlaua 23, parcela 1,
Cernele), județul Dolj, în suprafață de 832 (optsutetrelzecișidou) metri pătrați,
având categoria de folosință arabil. _____

Imobilul este identificat prin numărul cadastral 228890, fiind intabulat în
Cartea Funciară numărul 228890, a localității Craiova. _____

Conform extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 39632, din
data de 07.03.2022, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj -
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, imobilul este liber de sarcini și
nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, fiind notată recepția
proponerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciară cu imobilul
din cartea funciară: 228891, rezultând imobilul cu număr cadastral 250661, ce
urmează a fi radiată odată cu înscrierea prezentului act în cartea funciară. _____

B) LOTUL NR. 2 – compus din terenul situat în intravilanul municipiului
Craiova, strada Calea Severinului numărul 117 (fost tarlaua 23, parcela 1,
Cernele), județul Dolj, în suprafață de 37.368 (treizecișisapteimiitreisuteșaiszeci
șiopt) metri pătrați, având categoria de folosință arabil. _____

Imobilul este identificat prin numărul cadastral 228891, fiind intabulat în
Cartea Funciară numărul 228891, a localității Craiova. _____

Conform extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 39660, din
data de 07.03.2022, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj -
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, imobilul este liber de sarcini și
nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, fiind notată recepția
proponerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciară cu imobilul
din cartea funciară: 228890, rezultând imobilul cu număr cadastral 250661, ce
urmează a fi radiată odată cu înscrierea prezentului act în cartea funciară. _____

Inițial, terenurile sus menționate au făcut parte dintr-o suprafață mai mare de
38.200 metri pătrați din măsurători, ce a fost dobândit de soții Jahani Martha Petruța
și Jahani Farid, prin cumpărare în timpul căsătoriei, aceștia fiind căsătoriți sub
regimul comunității legale de bunuri, conform Contractului de vânzare autentificat

sub numărul 573, din data de 19 ianuarie 2006, de Notar Public Tudor Marinela-Daniela cu sediul în municipiul Craiova.

Ulterior, ca urmare a dezbaterii succesiunii defunctului Jahani Farid, decedat la data de 17 ianuarie 2009, cota indiviză de 1/2 din terenul sus menționat s-a transmis pe calea succesiunii legale, moștenitorilor acestuia, respectiv Jahani Martha Petruța, în cotă indiviză de 2/8, Jahani Darius-Farid și Jahani Fahemeh, în cote indivize de 3/8 pentru fiecare, conform Certificatului de moștenitor numărul 11, din data de 29.05.2009, eliberat în Dosar succesoral numărul 07/2009, conexat cu Dosar succesoral numărul 12/2009, supliment la Certificatul de calitate de moștenitor numărul 06 eliberat la data de 11.04.2009, ambele de Notar Public Balaci Eugen cu sediul în municipiul Craiova.

Ca urmare a încheierii Actului de Partaj Succesoral autentificat sub numărul 2403, din data de 24 decembrie 2015, rectificat prin Încheierea de rectificare numărul 01, din data de 07 ianuarie 2016, ambele emise de Notar Public Balaci Eugen cu sediul în municipiul Craiova, terenul sus menționat a fost partajat astfel: suprafața indiviză de 31.040 metri pătrați i-a revenit coproprietarului Jahani Darius-Farid și suprafața indiviză de 7.160 metri pătrați i-a revenit coproprietarei Jahani Fahemeh.

Ulterior, prin Actul de Dezmembrare autentificat sub numărul 1310, din data de 23 iunie 2017, de Notar Public Balaci Eugen cu sediul în municipiul Craiova, terenul în suprafață de 38.200 metri pătrați, identificat cu număr cadastral 224547, a fost dezmembrat în 2 (două) corpuri de proprietate, deținute astfel: lotul numărul 1, în suprafață de 832 (optsutetreizecișidouă) metri pătrați, identificat prin numărul cadastral 228890, în cotă indiviză de 776/955 de către Jahani Darius-Farid și cota indiviză de 179/955 de către coproprietara Jahani Fahemeh, iar lotul numărul 2, în suprafață de 37.368 (treizecișisaptemiitreisuteșaisizecișiopt) metri pătrați, identificat prin numărul cadastral 228891, în cotă indiviză de 776/955 de către Jahani Darius-Farid și cota indiviză de 179/955 de către coproprietara Jahani Fahemeh. Ambele loturi rezultate în urma dezmembrării fac obiectul prezentului act.

Aceste suprafețe de teren alipite, formează un corp comun de proprietate, situat în intravilanul municipiului Craiova, strada Calea Severinului numărul 117 (fost tarlaua 23, parcela 1, Cemele), județul Dolj, în suprafață de 38.200 (treizecișioptmiiidouăsute) metri pătrați, căruia i s-a alocat numărul cadastral 250661, conform Referatului de admitere (alipire imobile) înregistrat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova sub numărul 36703, din data de 01.03.2022.

Terenul rezultat în urma alipirii în suprafață totală de 38.200 (treizecișioptmiiidouăsute) metri pătrați, căruia i s-a alocat numărul cadastral 250661, va fi deținut astfel: Jahani Darius-Farid deține cota indiviză de 776/955 și Jahani Fahemeh deține cota indiviză de 179/955.

Declarăm, în nume propriu, respectiv prin mandatar, că prezentul act de alipire nu se face în scopul realizării de construcții sau lucrări de infrastructură.

Eu, Jahani Martha-Petruța, în calitate de mandatar pentru Jahani Darius-Farid, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, că nu am cunoștință ca procura să fi fost revocată și nici ca mandantul să fie decedat.

Declar că am citit cuprinsul prezentului act, mi-au fost explicate de către notarul public, conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă

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

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

Extrasele de Carte Funciară pentru autentificare sunt în sumă totală de 400 lei, achitate cu chitanțe. _____

S-a încasat onorariul în sumă de 450 lei + TVA 85,50 lei, achitat cu bon fiscal. _____

Intabularea în Cartea Funciară este în sumă de 60 lei, achitat cu chitanță. _____

**NOTAR PUBLIC
S.S. BALACI EUGEN**

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

**NOTAR PUBLIC
BALACI EUGEN**



voința mea neviciată, îl semnez în forma în care acesta a fost redactat și stăruie în autentificarea lui, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a mea sau din declarațiile false, privind prezentul act, nu am niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv patrimoniale față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului. _____

Prezentul act va fi depus de notarul public la Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent în vederea înscrierii în cartea funciară. _____

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

SEMNĂTURI:

JAHANI DARIUS-FARID

reprezentat prin mandat,

S.S.JAHANI MARTHA-PETRUȚA

S.S.JAHANI FAHEMEH



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BALACI EUGEN

Licența de funcționare numărul 63/26.02.2022

SEDIUL : municipiul Craiova, strada România Muncitoare, număr 13A, județ Dolj

Telefon : 0351.43.11.02, Fax : 0351.43.11.27

Telefon mobil 0745.533.478

Mail : bnp_eugenbalaci@yahoo.com

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 549
Anul 2022, luna martie, ziua 11

În fața mea, **BALACI EUGEN**, Notar Public, la sediul biroului s-a prezentat: -

1. JAHANI MARTHA-PETRUTA, cu domiciliul în

identificată prin Carte de Identitate seria _____
eliberată de SPCLEP Craiova, valabilă până la data de _____
în calitate de mandatar pentru

JAHANI DARIUS-FARID, cod numeric personal _____ conform
Procurii speciale autentificată sub numărul 1302, din data de 18 iunie 2021, de
Notar Public Balaci Eugen cu sediul în municipiul Craiova; _____

2. JAHANI FAHEMEH, cu domiciliul municipiul Craiova

și reședința în municipiul

București, _____
identificată prin Carte de Identitate seria _____ număr _____ emisa de SPCLEP
Craiova, valabilă până la data _____ cod numeric personal _____ în
nume propriu; _____

Scara 1:1000

Adresa Imobil
str. Calărașovenilor, nr. 117, Post 723, P
UA11 Mun. Craiova, jud. Dolj



Int.	Categoria	Suprafata
Parcela de folosinta		

Meritunj

GROUPE MIHAI EDUARD
CENTRE DE LAUTOPRIMERIE

CELESTICA LTD HEALTHCARE
54th FLOOR UNIT 1007/2010

cu realitatea din teren.

Downloaded from <http://ajph.org/> on July 11, 2015

Suprafața totală măsurată = 38200 mp
Suprafața din aci = mp:

Stampila BCR

Conferim întru deplină încredere în
baza de date integrată
și activitatea muncii cadrelor
36/03/7072
Sistemul de încredere
Data: 25/04
Bogdan
Sorin B.

Sorlin Bala

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 1298 din 29/03/2022.

Ca urmare a cererii adresate de:
domiliul în jud. Dolj Municipiul Craiova Strada
nr., bl., sc. 1, ap.
înregistrată la nr. 62109 din 25/03/2022

cu

CERTIFICĂ:

Imobilul proprietate a Jahani Fahemeh si Jahani Darius-Farid situat la adresa:
Calea Severinului nr. 117 si nr.117A
figurează în Nomenclatorul Strazilor Municipiului Craiova la adresa:
Calea Severinului nr. 117

-ALPIRE-

(fost Craiova, Cernele T23P1)

Teren în suprafață de 38200mp din acte și masuratori cu nr.cd.250661.Renumerotare factoriata realizata în conformitate cu raportul aprobat Nr. 8772/19.01.2013



Arhitect Serv. MARIA
Gabriela Mierceanu

Serviciul Urbanism și Nomenclatura

Urbană,

Stela Mihaela Ene

Intocmit,

Inspector Mariana Dumitrascu

Achitat taxa de: lei cu chitanța nr.:
Achitat taxa de urgenta: lei cu chitanța nr.:
Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă aceasta calitate
F.O. 03.12.02 vers. 01

04.04.2022

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA



Ca urmare a cererii adresate de **JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH** cu domiciliul/sediul în județul **Dolj**, Municipiul _____, satul _____, sectorul _____, cod postal _____, nr. **10** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, mail _____, înregistrată la nr. **171397** din **30/09/2022**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. **3** din **23.03.2023**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru
MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4

generat de imobilul **CALEA SEVERINULUI NR. 117**,
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 si Calea Severinului**, la sud de **proprietati private si Calea Severinului**, la est de **Calea Severinului**, la vest de **proprietati private**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

UTR ZCS - zona comert si servicii de interes public

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

UTR ZCS - POT max=60%, CUT max=3,00, regim de inaltime maxim admis S+P+4, RHmax=19,00m

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

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

5. Capacitățile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

CEZ - Distributie Energie Oltenia; S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; M.A.I.-INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA „OLTENIA” AL JUDEȚULUI DOLJ; M.M.A.P.- Agentia nationala pentru Protectia Mediului Dolj; Comisia de Sistematizare din cadrul PMC; Studiu geotehnic; Studiu de insorire - daca este cazul; Studiu de circulatie in incinta si in zona; ANALIZAT IN COMISIA TEHNICA DE URBANISM.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului funcțiunilor, a vecinatatilor și a limitelor servitutilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor, situația existentă-foto, acordul autentificat al tuturor proprietarilor de imobile care fac obiectul documentației de urbanism (dacă este cazul). Investitorul afisează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (anexa din Ord. nr. 2701/2010) și publică în presa două anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Docum. de urbanism se va depune în maxim 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului local prin care se aproba/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanistice aprobate în zonă și se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat de către OCPI, cu precizarea UTR-urilor, a regimului de înălțime, a secțiunilor strazilor aferente, a rețelelor de utilitate publică, în două exemplare, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și stampilată cu stampila RUR, documentație în format electronic, fișier pdf + planuri fișier dwg.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 992 din 17.06.2022, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.
Achitat taxa de 56 lei, conform Chitanței nr. 0293685 din 30.09.2022.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de 24.03.2023

ARHITECT ȘEF,
Ileana Luiza Măndea

ȘEF SERVICIU,
Stefan Florescu

CONSILIER JURIDIC,
Claudia Calucica

ÎNTOCMIT,
Monica Marin

F.O.03.10.02

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

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

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 2198 / 2022

Către **Giurca Iulian-Nicusor**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **DOLJ** cu nr. **169764** din data 13/09/2022, se emite avizul de începere a lucrării **Aviz de începere** pentru întocmire documentație recepția suportului topografic al P.U.Z

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: "ELABORARE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4" situat în Mun. Craiova, str. str. Calea Severinului nr. 117 fost T23,P1 Cernele, Jud.Dolj

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 4,38 ha;
- termenul de execuție: 11.07.2023

2. Documentare: Documentatia topografica se va intocmi in conformitate cu Ordinul Directorului General ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului Avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara. In conformitate cu prevederile art. 255 alin 5) "este obligatoriu sa utilizeze limitele unitatilor administrativ teritoriale detinute de oficiile teritoriale, limitele imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara si ale planurilor parcelare, recepționate de catre oficiul teritorial". Solicitarea de date si informații aflate în baza de date a oficiului/biroului teritorial, se realizeaza prin înregistrarea, în prealabil, a unei cereri de informații

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Lucrarile vor consta din masuratori pentru realizarea rețelilor geodezice de indesire și ridicare, în sistem national de proiectie Stereografic 1970, ridicarea detaliilor topografice, culegerea atributelor, verificari și validari ale datelor existente, calculul analitic al suprafeței. Datele de teren precum și informatiile obtinute dupa prelucrare, vor fi structurate și predate pe suport analogic și digital, în formate standardizate Memoriul tehnic va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha); Planul topografic (în format analogic și digital - dxf) la o scara convenabila (scara 1:1.000-1:500) pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz-lui cărora le-au fost acordate numere cadastrale;; Documentația topografica pentru recepția suportului topografic al PUZ, va cuprinde: a) borderoul; b) dovada achitării tarifelor legale; c) cererea de recepție; d) copia avizului de începere a lucrării; e) certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției; f) inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune ce vor defini limita puz-ului în format digital; g) calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz; h) memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea(în ha); i) planul topografic (în format analogic și digital - dxf) pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz-lui cărora le-au fost acordate numere cadastrale; j) planul de încadrare în zonă la o scară convenabilă, pe care se va evidenția limita PUZ față de limita intravilanului existent, în cazul puz-urilor executate în extravilan

4. Recepția lucrării: Conform Ordinului Directorului General ANCPI 700/2014

Inspector
GABRIELA BONDEI

Gabriela Bondei
Semnat digital
de Gabriela
Bondei
Data: 2022.09.22
13:54:42 +03'00'

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2274 / 2022

Întocmit astăzi, **28/09/2022**, privind cererea **181893** din **26/09/2022**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: JAHANI DARIUS FARID

2. Executant: Giurca Iulian-Nicusor

3. Denumirea lucrărilor recepționate: RECEPȚIE TEHNICĂ

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Documentatie	23.09.2022	inscris sub semnatura privata	GIURCA NICUSOR IULIAN
AVIZ NR.2198	22.09.2022	act administrativ	OCPI DOLJ
Caiet de	11.07.2022	inscris sub semnatura privata	RAY CONSULTING
Certificat de	17.06.2022	act administrativ	Primaria Craiova
PAD	26.09.2022	inscris sub semnatura privata	Giurca Iulian-Nicusor
Contur si	26.09.2022	inscris sub semnatura privata	Giurca Iulian-Nicusor

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2274 au fost recepționate 1 propuneri:

- * conform cererii de receptie si a datelor din memoriul tehnic se solicita recepția suportului topografic in scopul "ELABORARE PUZ privind modificarea indicilor urbanistici in vederea construirii unor imobile cu destinatia de servicii si comerț cu regim maxim de inaltime S+P+4", in zona imobilului din UAT. Craiova, Mun. Craiova, Calea Severinului, nr.117, fost T23, P1-Cernele, jud. Dolj.
- *documentația anexată la solicitarea recepției planului topografic este întocmită în conformitate cu prevederile art. 264 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul ANCPI 700/2014, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde următoarele piese: borderoul, dovada achitării tarifelor legale, cererea de recepție, copia avizului de începere a lucrării, certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției, inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz- ului, în format digital, calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz, memoriul tehnic, planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:200, date digitale pentru zona supusă investiției;
- in vederea recepției tehnice a planului topografic a fost analizat continutul topografic al acestuia, metodele si mijloacele de masurare, incadrarea in sistemul national de proiectie Stereografic 1970, a fost verificată suprafața rezultată din măsuratori si au rezultat următoarele:
 - conform memoriu tehnic măsurătorile topografice au fost efectuate cu tehnologie GNSS (GPS), planul topografic este întocmit in sistem de proiectie Stereografic 1970, pentru determinarea cotelor a fost folosit un sistem de cote Local, mijloacele de măsurare folosite asigură efectuarea măsurătorilor in preciziile stabilite de regulamentele în vigoare, pe baza coordonatelor obtinute s-a determinat suprafața delimitata prin PUZ;
 - in planul topografic sunt evidențiate limitele PUZ-ului și limitele imobilului din interiorul PUZ si vecinatatea acestuia, cărora le-au fost acordate numere cadastrale, a fost verificată incadrarea in baza de date cadastrale;
 - suprafața delimitată prin PUZ este de 43754 mp;
 - PUZ-ul este generat de imobilul cu suprafața rezultata din masuratori 43754mp, cu numarul cadastral 250661, inscris in cartea funciara 250661 UAT Craiova;
 - zona de interes se suprapune in baza grafica cu nr. cad. 233546 UAT Craiova.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
250661	Avertizare	Receptia 1752656: Imobilul TR-942-1 se suprapune cu terenul 250661 din stratul permanent!
233546	Avertizare	Receptia 1752656: Imobilul TR-942-1 se suprapune cu terenul 233546 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1752656: Imobilul TR-942-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Inspector
IULIA-CRISTINA PETRESCU

Iulia-
Cristina
Petrescu

Digitally signed by
Iulia-Cristina
Petrescu
Date: 2022.09.28
16:36:18 +03'00'

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:200
SUPPORT TOPOGRAFIC NECESAR. , Elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici in vederea construirii unor
imobile cu destinatie de servicii si constructii cu regim maxim de inaltime 9+4-M
Adresa: Craiova, Calea Severinului nr.117, lot T23, P 1 Comle - Nr.cad. 255661, Judetul Daj
Sistem de proiectat "Stere 1970"
Sistem de referinta "Cota locala"

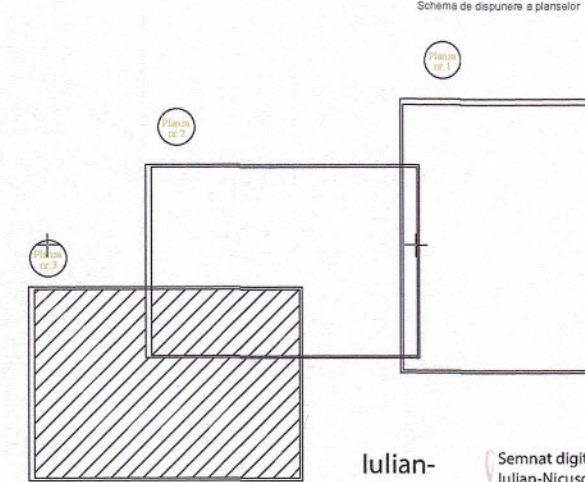


"Prezentul document receptionat este valabil insoit
de procesul verbal de receptie
nr. 2374/2022"

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Dec. 181899/14.09.2022
receptiune
Iulia-Cristina PETRESCU
Iulia-
Cristina
Petrescu
Digitally signed by
Iulia-Cristina
Petrescu
Date: 2022.09.28
16:41:28 +03'00'

LEGENDA

- 1. Senzor
- 2. Gaze
- 3. Haidari
- 4. Cete
- 5. Stupa de beton
- 6. Linia limitelor statului prin PUZ
- 7. Imobiliu recepționat OCH
- 8. Cămin
- 9. Seta grădini
- 10. Construcții recepționate OCH
- 11. Gaze de sursă
- 12. Platforma beton
- 13. Ar. dech
- 14. Teren de gaze
- 15. Linia de sursă



P.F.A. OTRECA IULIAN NICUSOR		BENEFICIAR: IANIANI DARIUS PARIZ SI JAMIANI PARIZ	
Masurat	181899/14.09.2022	Scara	1:200
Verificat	181899/14.09.2022	Elaborat	PUZ privind modificarea indicilor urbanistici in vederea construirii unor
Proiectat CAD	Ing. Gheorghe Iulian Nicusor	2022	Tolu Planul de situatie
Arhitect	Ing. Gheorghe Iulian Nicusor		

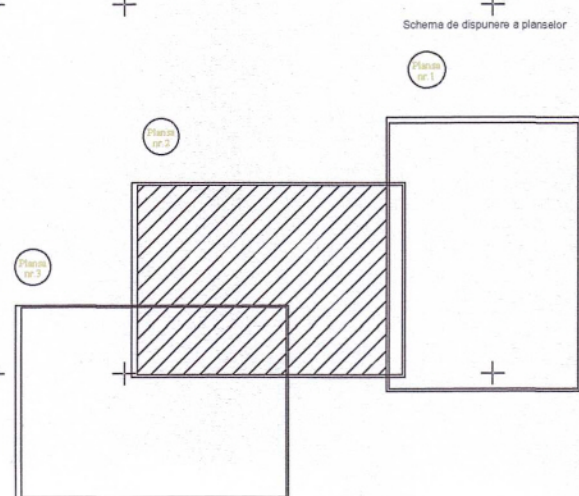
Suprafata aferenta documentatiei tehnice pentru imobilul situat la Craiova, Calea Severinului nr.117, lot T23, P 1 Comle este S = 43754 mp

Semnat digital de
Iulian-Nicisor
Giurca
Data: 2022.09.26
11:51:18 +03'00'

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:200
SUPPORT TOPOGRAFIC NECESAR. - Elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici in vederea constructiei unor
imobile cu destinatie de servicii si comert cu regim mixt de inaltimi 5-14M
Adresa: Craiova, Calea Severinului nr.117, lot 723, P.1 Censula- Nr.cad. 250601, Județul Dolj
Sistem de proiectat "Stereo 1920"
Sistem de referinta "Cota locala"



Schema de dispunere a planșelor



"Prezentul document recepționat este valabil
însoțit de procesul verbal de recepție
nr. 2274/2022"

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Doc. 181893/14.09.2022
recepționat
Iulia-Cristina PETRESCU
Iulia-Cristina
Petrescu
Digitally signed by
Iulia-Cristina Petrescu
Date: 2022.09.28
16:45:06 +03'00'

Iulian-
Nicosor
Giurca

Semnat digital de
Iulian-Nicosor Giurca
Data: 2022.09.26
11:51:00 +03'00'

P.F.A. GIURCA IULIAN NICUSOR		REVERIFICAR: JASANT DARIUTU PARZID si JASANT PAHEMEX	
Marcat:	IMBUNATA DE DESTINATIE Sistem de servicii Pangarda	Scara 1:200	Tela proiect Elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici in vederea constructiei unor imobile cu destinatie de servicii si comert cu regim mixt de inaltimi 5-14M
Proiect CAD:	Ing. Ovidiu Iulian Nicusor		
Verificat:	Ing. Ovidiu Iulian Nicusor	2022	Tela Planșă: Plan de situație
Arhivat:	Ing. Ovidiu Iulian Nicusor		

Sugestii de redactare documentelor tehnice pentru imobilul situat în Craiova, Calea Severinului nr.117, lot 723, P.1 Censula- nr.cad. 250601

LEGENDA

- 1 Semnal
- 2 Gaze
- 3 Hidrant
- 4 Canal
- 5 Stâlpi de beton
- 6 Linia terenului studiat prin PUZ
- 7 Imobil recepționat OCPI
- 8 Carosabil
- 9 Seta grando
- 10 Construcții recepționate OCPI
- 11 Clădire de serv
- 12 Platformă beton
- 13 Al drum
- 14 Teava de gaze
- 15 Linie de tramvai



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. 384747 din 09.11.2023
Ex.nr. ____

C Ă T R E JAHANI DARIUS-FARID ȘI JAHANI FAHEMEH

Având în vedere documentația depusă de dumneavoastră la Biroul Rutier Craiova, vă comunicăm AVIZUL DE PRINCIPIU pentru **elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4, pe strada Calea Severinului, la nr. 117, din municipiul Craiova, județul Dolj.**

Întrucât Calea Severinului reprezintă o arteră cu risc ridicat de accidente, considerăm că soluția propusă pentru cele două accesuri nu este oportună, prezentând un risc sporit de producere a unor accidente de circulație, sens în care vă comunicăm faptul că, pentru reglementarea circulației în zonă, realizarea accesului la drumul public, anterior obținerii autorizației de construire pentru obiectivului propus și pentru amplasarea semnalizării rutiere se va solicita un alt aviz al poliției rutiere și se va depune o nouă documentație, care va conține următoarele documente:

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

- denumirea completă a solicitantului, datele de identificare și datele de contact ale acestuia;
- categoria și denumirea drumului public;
- sectorul de drum pentru care se solicită avizarea
- obiectul documentației
- numărul și data emiterii dovezii achitării taxei prevăzute 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, precum și valoare sumei achitate.

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

- *Memoriu de prezentare a lucrării;*
- *Planuri de situație*, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutiera aferenta accesului rutier;
- *Referat* privind verificarea de specialitate la cerințele A4, B2, D2, ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.

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

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

Vă comunicăm că, pentru obținerea avizului poliției rutiere, se va prezenta un alt proiect care se va realiza, în mod obligatoriu în baza unui studiu de circulație și care va preciza modul în care spațiile comerciale propuse vor afecta circulația rutieră în zonă.

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

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

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

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

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

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

- Standardele Române ind. S.R 1848-1,2,3/2011 –Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră, respectiv Standardul Român S.R. 1848-7/2015-Semnalizare rutieră. Marcaje rutiere.

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

Cu stimă,



ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar șef de poliție

PETRESCU CLAUDIU-DANIEL

OFITER SISTEMATIZARE

Subinspector de poliție

MARIN VALERIO ALEXANDRU DĂNUȚ

GAVRILESCU CONSTANTIN
VERIFICATOR PROIECTE
A4/B2/D2 - Constructii Rutiere Drumuri
Craiova/Craiova Noua
bloc 50 B, sc. 1, ap. 13
telefon: 0251-424525; 0722 55 73 89

93/2208.2023

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerinta A4/B2/D2
proiectului ELABORARE PUA PRIVIND MODIFICAREA INOX. CULOI
URBANISTIC IN VEREAREA CONSTRUIRII UNUI FAZA DTA TAVIT POL
ce face obiectul contractului MODIFICARE DESTINATIA DE SEVIT SI CORE
CU BETA MAXX DE INALTIMA STAT 4,

1. DATE DE IDENTIFICARE
- proiect general DATE CONSTRUCTIA
- proiectul de specialitate
- investitor IFCAN DARIUS DARIUS SI IFCAN TAKER
Amplasament judet DOG Localitate CRAIOVA
str. ALTA SEVERINCU Nr. 117 Cod postal

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE ALE PROIECTULUI SI ALE CONSTRUCTIEI

Terenul cu sup. de 38200 mp. Ar. Cad. 2506
situat in Colea Severinului Nr. 117
Accesul este pe calea de acces la
Severinului, frontiera de 250 m. de
foaie lotului. Măsurata din punctul 1-3
- Colea Severinului de 70 m. la baza
3 bursi de circulație pe partea de banda de 35
- Altele din punctul 1-3 sunt pe partea de 35 m. de
- Amplasarea in plan vertical de 35 m. de
de la punctul 1-3 este de 35 m. de
de la punctul 1-3 este de 35 m. de

3. DOCUMENTE VERIFICATE:

- Pise cure - Chisori Toluic
- Pise cure - Chisori de circulație
- Pise cure - Pise de
de circulație, Pise de
de circulație, Pise de

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICARII:

In urma verificarii se considera proiectul corespunzator semnandu-se si stampilandu-se conform
indrumatorului.

Am primit exemplare

GAVRILESCU GH.

GAVRILESCU CONSTANTIN
VERIFICATOR PROIECTE

- DAG 2 -

- SISTEMUL ROTIER pe suprafa benzilor
de rulare a' unei curbe interioare
ve avea structura
 - 18cm beton de ciment BCR4,5
 - folie plastică
 - 12cm nisip
 - 25cm balast
- Structura pentru aleile din incinta
sa fi
 - 4cm BA16 (E=BI6 tal 50/70)
 - 5cm BA1224 (EB22,4 lig 50/70)
 - 10cm piatra sparta acoperitoare optima
 - 20cm balast
- Serviciul curatenie locuri de parcare
vor se pot amenaja la
nivelul solului sau pe sol.
- Se va respecta regulamentul local
de urbanism pentru dimensionarea
minimului de parcare si AVERA 5
din HG 520/1995.
- Este obligatoriu respectarea
marcajelor intere STAS 1848/7/2011 si
moletoarelor intere STAS 1848/1/2011
pentru dirijarea circulatiei
- Au fost propuse moletoarele STAS
TRECE DE PIETONI, OBLIGATORIU LA ADRESA
CEDEAZA TRECE DE (CAI DE TRAMVAI)
PARCARE PT. PERSONE CU DEZABILITATI
se vor realiza marcare pentru TRECE DE PIETONI



22 08 2022

MEMORIU TEHNIC STUDIU DE CIRCULATIE



1. Date generale si localizarea proiectului de investitii/modificarii

1.1. Denumirea proiectului de investitii:

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

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4

Amplasamentul proiectului* inclusiv vecinatatile si adresa obiectivului:

- **Adresa:** Calea Severinului, Nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Vecinatati:

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 4,37 Ha (43.754,08 m²) si este delimitata zonal astfel:

- la Nord - Est – Calea Severinului si teren proprietate privata cu Nr. Cad. 200217 – Brico Depot;
- la Sud - Vest – terenuri proprietati private cu Nr. Cad. 21037/6 si 21037/3;
- la Sud - Est – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 250812 - Jumbo;
- la Nord - Vest – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 228545 - Exflor;

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

- pe lungimea totala de aprox. 100,00 ml in partea de Nord - Est – Calea Severinului;
- pe lungimea totala de aprox. 100,00 ml in partea de Sud - Vest – terenuri proprietati private cu Nr. Cad. 21037/6 si 21037/3;
- pe lungimea totala de aprox. 382,35 ml in partea de Sud - Est – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 250812 - Jumbo;
- pe lungimea totala de aprox. 382,32 ml in partea de Nord - Vest – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 228545 - Exflor;

Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificarii:

a) denumirea titularului;

JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH

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

JAHANI MARTHA-PETRUTA –CNP 2670629103779

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

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 416/2006, imobilul este situat in zona cu destinatia de comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime P+4, P.O.T. max = 33,00 %, C.U.T. max. = 1.65.

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

Nu este cazul.

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

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

- **Zona de comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime S+P+4 – Rh** max admis la atic/coama = 19,00 m

Zona de comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m , totalizează o suprafață reglementată de 38.200,00 m².

- **U.T.R. – ZCS – ZONA DE COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4 – Rh** max admis la atic/coama = 19,00 m

P.O.T. maxim admis = 60.00%, C.U.T. maxim admis = 3,00 și
regim de înălțime maxim admis S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Pe terenul cu suprafata totala de 38.200,00 m² (Nr. Cad. 250661) ce a generat documentatia P.U.Z. cu proprietar JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH, se propune pastrarea zonificarii functionale de zona comert si servicii de interes public, se propune modificarea indicilor urbanistici P.O.T. si C.U.T., reglementarea unui acces pe teren din Calea Severinului si reglementarea unui regim de inaltime de S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m.

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

- Pastrarea zonificarii functionale;
- Modificarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.);
- Reglementarea accesului pe terenul studiat;
- Asigurarea echiparii edilitare a zonei;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;

2. Descrierea sumara a proiectului

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

Imobilul ce face obiectul acestei documentatii de urbanism este incinta de pe Calea Severinului, Nr. 117, situat in intravilanul Municipiului Craiova, in suprafata de 38.200,00 m² – cu Nr. Cad. 250661. Pe terenul studiat nu exista fond construit.

Prin prezenta documentatie de urbanism, se propune introducerea in intravilan a terenului cu suprafata de 11.384,00 m² – Nr Cad.245941, reglementarea zonala, a indicilor urbanistici si a regimului maxim de inaltime pentru intregul teren ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata totala de 16.106,00 m², de asemenea se propune reglementarea circulatiilor in zona si echiparea cu retelele edilitare, cat si parcelarea intregii suprafete, rezultand 28 loturi.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilitati in zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasa in zona studiata prin P.U.Z. cat si in vecinatatea zonei.

- ACCESUL:

Terenul cu suprafata de 38.200,00 m² – cu Nr. Cad. 250661 este situat Calea Severinului, Nr. 117, Municipiul Craiova, Jud. Dolj.

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

Accesul auto in incinta se va face din Calea Severinului.

Calea Severinului in profil transversal este cu trei benzi de circulatie pe sens, cu o banda de circulatie de 3.50 m latime.

Aleile din incinta in profil transversal sunt cu dublu sens, cu o banda de circulatie de 3.50 m latime pe fiecare sens.

Amenajarea în plan vertical a racordului de acces se va face în funcție de cota niveleței îmbracamintii existente la drumul de acces și de cota terenului pe limita de proprietate.

Sistemul rutier pe suprafața benzilor de racordare și acces la curtea interioară va avea următoarele structuri:

- îmbracaminte din beton de ciment clasa BcR 4,5 conform Normativ 014/2012, turnat într-un singur strat de 18 cm grosime;
- folie de polietilenă de groasă densitate;
- strat de nisip de râu de 2 cm grosime
- strat de fundație din balast de 0-63mm grosime de 25 cm după cilindrare.

Pentru Calea Severinului cât și pentru aleile din incintă, conform profilelor a sistemului rutier, acestea vor avea următoarele structuri:

- îmbracaminte din asfalt BA16 cu o grosime de 4 cm;
- strat de asfalt BAD22,4 cu o grosime de 5 cm;
- strat de piatră spartă cu o grosime de 10 cm;
- strat de balast cu o grosime de 20 cm

Terenul studiat este la o cota superioară a cotei drumului de acces, iar scurgerile de apă pluvială din incintă vor fi dirijate și preluate de rigole și directionate la canalizare sau la rețeaua de colectare a apei pluviale.

Relieful terenului din zona de acces nu impune lucrări suplimentare care să asigure vizibilitatea între vehiculele care circulă pe acest sector de drum.

Se vor amenaja locuri de parcare pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. conform R.L.U. 489/2021. Locurile de parcare se vor amenaja la nivelul solului sau la subsol.

Se va respecta regulamentul local de urbanism privind dimensionarea numărului de parcuri în funcție de destinația și dimensiunile investițiilor în municipiul Craiova cât și anexa 5 din H.G. 525/1996.

La accesul din incintă corpului de proprietate este obligatorie respectarea marcajelor rutiere, conform STAS 1848/7/2011 și indicatoarelor rutiere conform STAS 1848/1/2011 propuse în documentație pentru dirijarea circulației din incintă cât și în zona.

Astfel, au fost propuse a se amplasa indicatoare Stop, trecere de pietoni, obligatoriu la dreapta, drum cu prioritate, cedează trecerea, parcare pentru persoane cu dizabilități, parcare și parcare subterană.

Marcajele rutiere se vor executa de către o unitate specializată în astfel de lucrări, agreată de A.N.D.

Racordurile se vor realiza cu raze de 3,00 m.

3. Modul de asigurare a utilitatilor

1. Alimentarea cu apă

Realizare put forat până se va face racordul la rețeaua publică de alimentare cu apă.

2. Evacuarea apelor uzate

Realizarea de bazine etans vidanjabile până la racordarea la rețeaua publică de canalizare.

3. Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul

Nu este cazul.

4. Asigurarea agentului termic

Viitoarele construcții ce se vor realiza pe fiecare parcelă, vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice sau sisteme de ventilație, etc.

5. Asigurarea energiei electrice

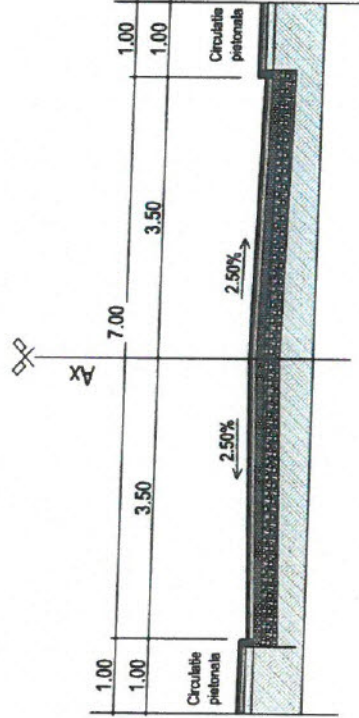
Racord la rețeaua publică.

INTOCMIT,
ing. Bora Ionut

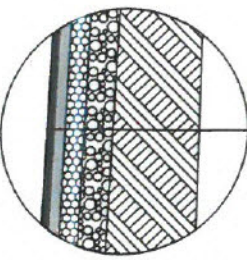


PROFIL TRANSVERSAL scara 1:100

Profil transversal - ALEE IN INCINTA
- cu doua benzi de circulatie -



Detaliu sistem rutier strada
scara 1:20



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

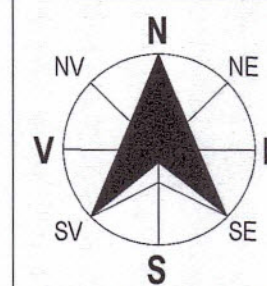


VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL C.U.K. 14591403, J160472002 TEL: 07652382615, 0767812784		BENEFICIAR:
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH Domiciliul Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 10, Blana, Craiova, Jud. Dolj
SEF PROIECT	masier urb. Ana-Maria Constantin	SCARA:	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
PROIECTAT	ing. Ionut BORA	1:1000	Adresa: Calea Severinului, Nr. 117, Blana, Craiova, Jud. Dolj
DESENAT	ing. Ionut BORA	DATA: Septembrie 2022	PROIECT NR: 136/2022
PROFIL TRANSVERSAL - ALEE IN INCINTA -			FAZA: P.U.Z.
			PLANISA NR: U.07A

STUDIU DE CIRCULATIE

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
Calea Severinului, Nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj



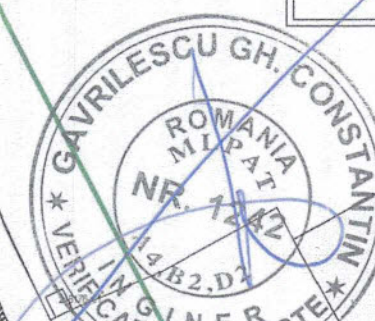
BRICO DEPOT
P+1

EXFLOR
P+1

REGLEMENTAREA CIRCULATIEI PROPUSE IN ZONA

- Se va organiza si amenaja incinta proprietatii pentru a permite accesul usor si iesirea in conditii de siguranta a traficului;
- Se va asigura accesul facil al autospecialelor de interventie in caz de incendiu la oricare obiectiv din incinta;
- Este obligatorie respectarea regulilor de circulatie a autovehiculelor in vederea asigurarii fluentei traficului;
- Accesul autovehiculelor in incinta se va face din Calea Severinului;
- Iesirea autovehiculelor din incinta se va face in Calea Severinului;
- Dimensiuni minime ale acceselor: 3,50 m;
- Dimensiuni minime ale circulatiilor in incinta: 5,00 m;
- Accesul, iesirea, parcarile, circulatiile interioare precum si circulatiile de racord din drumul public se marcheaza pe carosabil sau se delimiteaza prin borduri;

INVENTAR PUNCTE DE CONTUR - TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.		
PCT.	X	Y
1	317009.54	401092.39
2	317011.95	401096.64
3	317012.88	401098.52
4	317004.92	401102.43
9	316956.69	401126.14
10	316923.14	401142.64
11	316920.24	401137.32
12	316867.57	401040.46
13	316740.48	400806.75
14	316768.73	400792.87
15	316830.24	400762.65
16	316869.56	400834.97
7	316923.20	400933.62
8	316956.26	400994.40
Suprafata - 38.200,00 m ²		



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.754,08 m² (4,37 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH

Nr. Cad. 250661 - S TEREN TOTAL = 38.200,00 m²

ZONIFICARE

- U.T.R. - ZCS - ZONA COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE INALTIME P+4

- CONSTRUCTII PROPUSE CU DESTINATIA DE COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE INALTIME S+P+4

P.O.T. MAX. ADMIS = 60.00 %

C.U.T. MAX. ADMIS = 3.00

Rh MAX. ADMIS LA ATIC/COAMA = S+P+4 - 19.00 m

INDICATOARE DE CIRCULATIE

- STOP
- TRECERE DE PIETONI
- OBLIGATORIU LA DREAPTA
- DRUM CU PRIORITY
- CEDEAZA TRECEREA
- PARCARE PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI
- PARCARE
- PARCARE SUBTERANA
- SEMAFOARE EXISTENTE PROPUSE PENTRU PUNERE IN FUNCTIUNE

- RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII (ALINIAREA CONSTRUCTIILOR)
- RETRAGERI DIN LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
- SPATII VERZI/ VEGETATIE ALINIAMENT - DOMENIU PUBLIC
- SPATII VERZI PROPUSE IN INCINTA - DOMENIU PRIVAT
- SPATII VERZI AMANAJATE AFERENTE LINIEI DE TRAMVAI
- CONTUR SUBSOL

CIRCULATII:

- CIRCULATII CAROSABILE DOMENIU PUBLIC
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE IN INCINTA - DOMENIU PRIVAT
- CIRCULATII PIETONALE - DOMENIU PUBLIC
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA - DOMENIU PRIVAT
- PARCARE BICICLETE

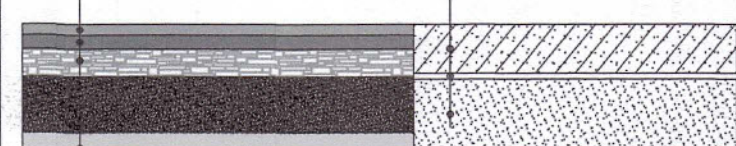
- LINIE TRAMVAI
- ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:

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

DETALIU STRUCTURA CIRCULATIE RUTIERA / CIRCULATIE INCINTA

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



NOTA 2: PROPUNEREA DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR, SPATIILE VERZI SI CIRCULATIILE IN INCINTA SUNT INFORMATIVE

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL Că: 14591402, J162472002		TEL: 0750338.815, 0757812.784	BENEFICIAR: JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH Domiciliul: Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 10, Mun. Craiova, Jud. Dolj
RAY Consulting		SCALA: 1:1000	PROIECT NR: 136/2022
SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	ing. Ionut BORA		PLANSĂ NR: U07
DESENAT	ing. Ionut BORA		
ATA: Septembrie 2022		TITLU PLANSA: STUDIUL DE CIRCULATIE	



RERO10TC01-02660520

Distribuție Energie Oltenia SA
Prezentul aviz de amplasament se
prelungeste pana la data de 17.06.2025
conform prelungirii CU
Sef Centru Operational Acces RED Dolj
Ing.Claudiu Zamfirache

Distribuție Energie Oltenia
2023.08.21 15:36:04 EEST
Craiova
Autentificarea si Autorizarea documentelor electronice si semnului electronic



Dist: 0524
Client: DARIUS-FARID JAHANI
Localitatea: CRAIOVA
Strada: 1
Judet: []

Distribuție Energie Oltenia S.A.
<<societate administrata in sistem dualist>>
COER CRAIOVA
Nr. 060057126709/ 21.08.2023

Prezentul aviz are anexate 001
planuri de situatie vizate de COER CRAIOVA

Stimate client,

Referitor la cererea aviz amplasament , inregistrata cu nr. 060057126709 /09.08.2023 pentru :
Obiectivul : CONSTR IMOB SERV S+P+4
situat in localitatea : CRAIOVA, str. SEVERINULUI, nr.: 117, bl. , sc. , et. , ap. , jud. Dolj, cod postal 200769.

In urma analizei **documentatiei / analizei de risc/ studiului de solutie** privind eliberarea amplasamentului (avizat in CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A cu aviz nr. /) Distribuție Energie Oltenia S.A prin Centrul Operational Extindere Retea COER Craiova este **de acord** cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus si se emite :

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
nr. 2500084785 / 17.08.2023

Cu urmatoarele precizari :

1. In zona **nu exista** retea electrica de distributie de medie / joasa tensiune monofazata / trifazata.
 2. Reteaua electrica de distributie din zona se afla la m fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament.
 3. Reteaua electrica de distributie din zona este de tip: retea aeriana/subterana mt/jt/IT: , post trafo IT/mt/jt: , conductor/cablu jt: .
 4. Instalatiile electrice ale Distribuție Energie Oltenia S.A existente in zona se afla amplasate fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament la distante minime impuse de normativele in vigoare si anume:
fata de retea de IT : 18,5 m;
fata de retea de mt : 12,0 m;
fata de retea de jt : 1,0 m;
fata de postul trafo : 20,0 m.
- Pentru zonele fara retele electrice de distributie, in vederea emiterii autorizatiei de construire, se vor avea in vedere prevederile din HGR nr. 525 /1996, republicata in 2002, cu completarile ulterioare pentru aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”, iar pentru realizarea/extinderea retelelor electrice se vor avea in vedere prevederile Ordinului ANRE nr.59/2013 pentru aprobarea „Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public” si Legea energiei nr.123/2012 .
- Conform Anexei 2 din ordinul ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare si art.51 din Legea energiei nr.123/2012 in zonele in care nu exista retea electrica de interes public autoritatile publice locale sau centrale vor colabora cu operatorul de distributie pentru extinderea retelelor de distributie ori electrificarea localitatilor.
- In conformitate cu prevederile Art 49 din Legii energiei nr.123/2012, este interzis persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, altele decât cele prevăzute în avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngreueze prin execuția de împrejurare, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

5. Executia lucrarilor pentru **eliberarea amplasamentului** se va face de catre operatorul de retea prin contractarea acestor lucrari cu un constructor atestat ANRE, numai dupa intocmirea si avizarea in CTE a Distributie Energie Oltenia S.A, a PT+CS, de catre un proiectant atestat.

6. Instalatiile de distributie administrate de Distributie Energie Oltenia S.A au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat (2 exemplare), vizat spre neschimbare.

Culoarul de siguranta al instalatiilor aflate in apropierea obiectivului, sunt in conformitate cu Ordinul ANRE nr. 239/2019 actualizat cu Ord.225/2020.

Noile trasee ale instalatiilor electrice care se reamplaseaza sunt cele de pe planurile studiului avizat in comisia CTE a Distributie Energie Oltenia S.A si care a fost mentionat mai sus.

7. Executarea lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz de amplasament , a normelor tehnice si de protectia muncii specifice. **Sapaturile din zona traseelor de cabluri, fundatii de stalpi se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea Centrului Operational Exploatare CE MTJT Craiova Municipal al Distributie Energie Oltenia S.A., telefon 0251408006.**

8. In conformitate cu Legea energiei nr.123/2012, art.92 punct (1) deteriorarea, modificarea fara drept sau blocarea functionarii echipamentului de masura a energiei electrice livrate ori modificarea fara drept a componentelor instalatiilor energetice constituie **infractiune** si se pedepseste cu inchisoarea de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda. In acelasi timp, conform art 93, pct (1), alin 29, din Legea energiei 123/2012, constituie **contraventie** executarea de sapaturi sau lucrari de orice fel in zonele de protectie a instalatiilor fara consimtamantul prealabil al titularilor acestora.

9. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate.

10. Avizul de amplasament **nu constituie aviz tehnic de racordare**. Pentru obtinerea acestuia, in vederea racordarii la reseaua electrica de distributie a obiectivului sau a unui spor de putere pentru acesta se va proceda conform Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare.

Avand in vedere situatia retelelor electrice din zona, pentru racordarea la RED a viitorului loc de consum sunt necesare urmatoarele lucrari in amonte de punctul de racordare, pentru crearea conditiilor de realizare a acestora:
Lucrari de intarire a retelelor constand in : Se vor analiza la solutia de racordare la RED;

Lucrari de extindere a retelelor constand in :

Etapile procesului de racordare in conformitate cu Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare sunt :

- a) etapa de documentare si informare a viitorului utilizator;
- b) depunerea cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- c) emiterea avizului tehnic de racordare, ca oferta de racordare de catre operatorul de retea;
- d) incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator;
- e) incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si executant si realizarea instalatiei de racordare la reseaua electrica, punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- f) emiterea certificatului de racordare;
- g) punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare.

Tarifele de emitere ale avizelor tehnice de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr. 114/2014 privind "Aprobarea tarifelor de emitere a avizelor de amplasament, a avizelor tehnice de racordare si a certificatelor de racordare, practicate de operatorii de distributie", iar tarifele de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr.141/2014 pentru aprobarea tarifelor si indicilor specifici utilizati la stabilirea tarifelor de racordare a utilizatorilor la retelele electrice de medie si joasa tensiune sau calculate pe baza de deviz.

Pentru detalii solicitantul se va adresa celui mai apropiat Centru Operational Extinderea Rețelei al Distributie Energie Oltenia S.A.

11. Avizul de amplasament este valabil de la data emiterii si pana la 17.06.2024, data la care expira Certificatul de Urbanism in baza caruia a fost emis.

12. Prelungirea termenului de valabilitate a avizului de amplasament se poate face, gratuit, la cererea adresata de titular cu cel puțin 15 zile inaintea expirării acestuia, in conditiile in care anterior a fost prelungit termenul de

valabilitate a Certificatului de Urbanism în baza căruia a fost emis, iar restul condițiilor nu s-au modificat față de momentul emiterii avizului.

13. Dacă în intervalul menționat la pct.11 solicitantul obține autorizația de construire pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilității autorizației de construire/desființare, inclusiv pe durata de execuție a lucrărilor înscrise în autorizație.

14. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform plan de situație Proiect nr. / , vizat de Distribuție Energie Oltenia S.A prin COAREID CRAIOVA și a Certificatului de urbanism nr. 992 / 17.06.2023 sau a planului anexat , parte integrantă a studiului avizat menționat mai sus.

15. În zona **nu există** instalații electrice care aparțin altor operatori de distribuție/transport a energiei electrice și **nu este** necesar să se adreseze detinatorilor acestor instalații în vederea obținerii avizelor de amplasament .

16. Avizul de amplasament favorabil își încetează valabilitatea în următoarele situații:

- expira termenul de valabilitate;
- se modifică datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafața ocupată, înălțime etc) care au stat la baza emiterii avizului;
- dacă solicitantul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contractul de eliberare amplasament/ realizare condiții de coexistență.

17. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentului respectiv :

"Dezvoltarea rețelelor electrice de distribuție pt. electrificarea localităților sau pt. extinderea rețelelor de distribuție se finanțează de operatorul de distribuție concesionar și de autoritățile administrației publice locale sau centrale, în conformitate cu prevederile art.51 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012." "Se vor respecta prevederile Ordinului AUTORITĂȚII NAȚIONALE DE REGLEMENTARE ÎN DOMENIUL ENERGIEI nr.225/2020 ORDIN pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.

Se interzice realizarea viitoarelor construcții în zonele de protecție și siguranță ale capacităților energetice trasate orientativ pe planul de situație, precizate în Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr.239/2019 cu alte modificări și completări ulterioare. Se interzice îngrădirea accesului la capacitățile energetice prin execuția de împrejuriri, construcții, sau depozitarea pe întreg traseul acestora. În cazul în care se dorește concesionarea de teren sau construirea pe proprietăți private se impune eliberarea amplasamentului prin devierea instalațiilor electrice, costurile fiind suportate de cel care generează modificarea instalației.

Operator

DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A.

**Sef centru Zonal
C.O. ACCES RED DOLJ
CLAUDIU-GEORGE ZAMFIRACHE**



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafață măsurată (mp)	Adresă imobil
250661	38200	Str. Calea Severinului, nr. 117, (fost T23, parcela 1, Cemele)
Carte funciară nr.		UAT Mun. Craiova, jud. Dolj:

COA-RED CRAIOVA
AVIZ FAVORABIL
ING. BOGDAN PIRVOIU



PLAN DE SITUAȚIE PE SUPORT CADASTRAL

scara 1:1000

LEGENDA:

- TEREN PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH
- Nr. Cad. 250661 - S.TEREN TOTAL = 38.200,00 m²
- ZONA SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E
- CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIMUL MAXIM DE INALTIME S+P+4E

P.O.T. MAX. PROPUSE = 60,00 %

C.U.T. MAX. PROPUSE = 3,00

R_{max} PROPUSE = S+P+4 - 19,00 m

ACCES INCINTA

Nr. Categorie	Suprafața (mp)	Mențiuni
1 A	38200	
TOTAL	38200	

GRAMA MIHAI EDUARD
MIHAI
EDUARD

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

Data 00.02.2027

P
JUMBO

Suprafață totală măsurată = 38200 mp
Suprafață din act = mp

Confirm introducerea imobilului in
baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral
36703/2022

Semnatura și ștampă

Bogdan
Sorin Bala

Ștampila BCPI

Semnatura și ștampă

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

Data: 22.08.2023

Nr. înregistrare: 100/05/03/01/B/DJ/1261

Catre: **JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH.**
Adresa: JUDET DOLJ

AVIZ P.U.Z. - FAVORABIL

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru:
**“ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI
COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4”, IN JUDETUL DOLJ,
MUN.CRAIOVA, CAL.SEVERINULUI, NR.117, 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 *Axize Tehnice.*
Melania Olariu



Orange Romania Communications S.A.
J40/B926/1997
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

centras nr. 29/11/2005

JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

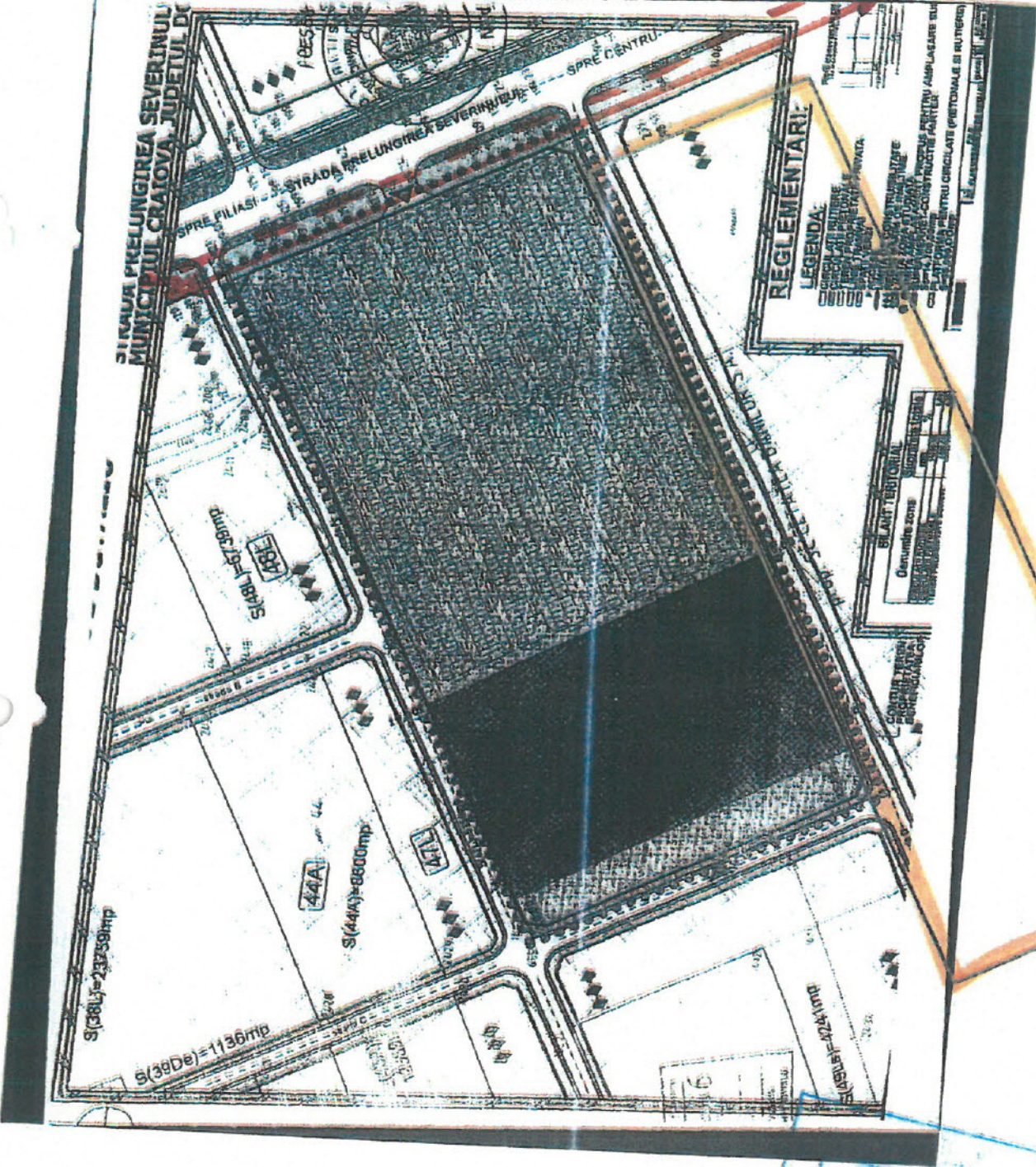
PLAN DE ORGANIZARE
PLAN URBANISTIC

nr. 621/3 din 20.02

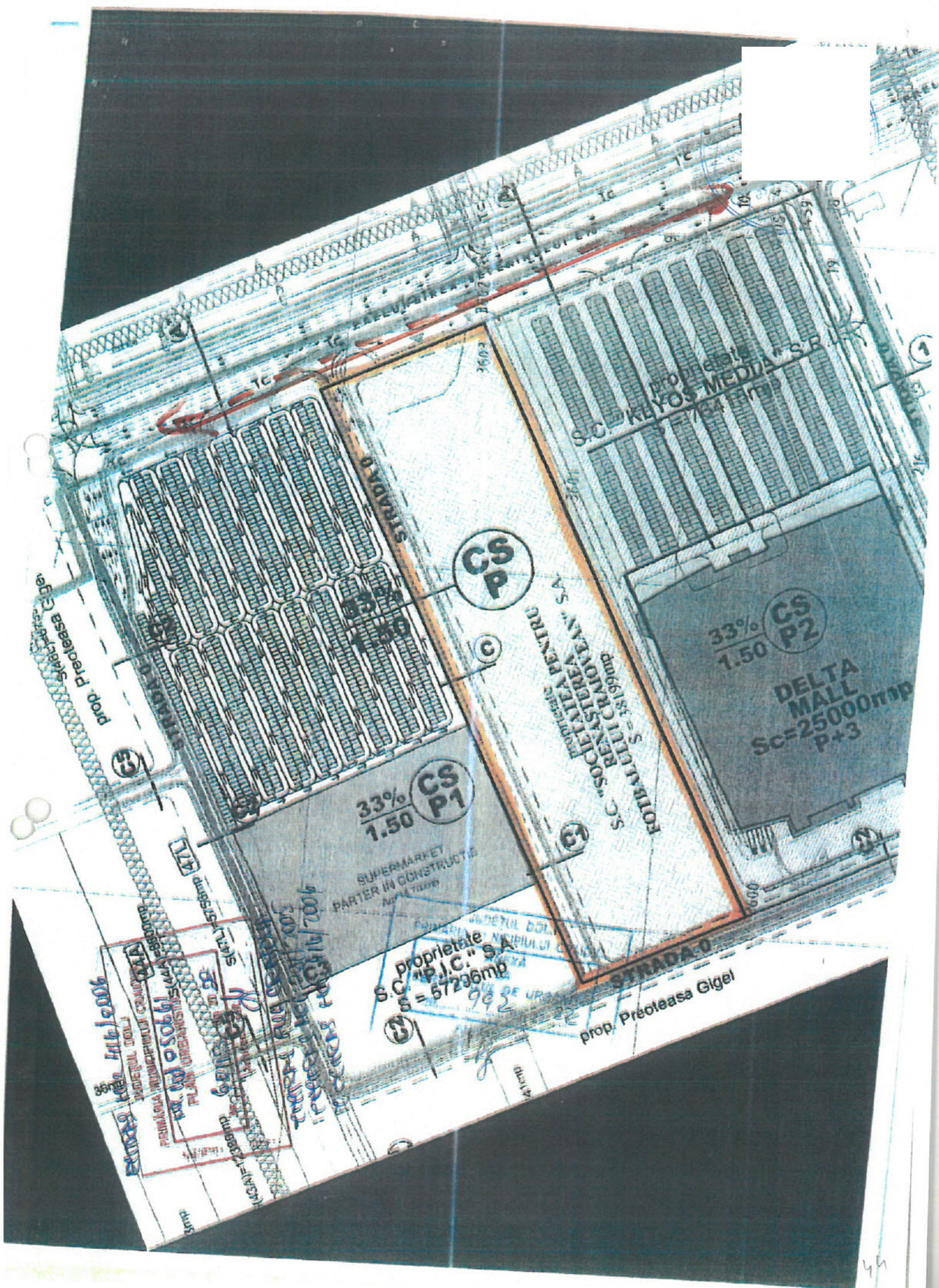
(pentru proiectul de

TEREN PUS DE LA
TEREN NR. 146/1005
TEREN NR. 146/1004

inst. de acțiune
inst. de serv. ter. nr. 146/1004



PLAN DE ORGANIZARE
nr. 992 din 20.02



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



NESECRET
Nr. 1.808.353
Din 18.05.2023
Exemplar nr. 1/2

Către,

Jahani Darius Farid și Jahani Fahemeh

La adresa dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Oltenia” al Județului Dolj cu nr. 1.808.353 din 26.04.2023, prin care solicitați avizul instituției noastre pentru proiectul *„Elaborare P.U.Z. privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4”*, în județul Dolj, municipiul Craiova, Calea Severinului, nr. 117, vă comunicăm că în urma verificării aspectelor care intră în competențele de soluționare ale instituției noastre **avizăm favorabil** documentația depusă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

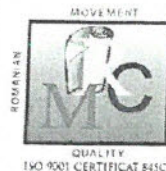
VLĂDUTOIU BOGDAN



NESECRET



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



DIRECȚIA SERVICII PUBLICE

Serviciul Administrare și Monitorizare Transport Public Local și Siguranța Circulației
Nr. 282769/22.09.2023

Către,
Jahani Darius - Farid

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 282769/2023, prin care solicitați obținerea avizului Comisiei de Sistematizare pentru obiectivul "Elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4", amplasat pe str. Calea Severinului, nr. 117, solicitare supusă analizării în cadrul Comisiei de Sistematizare a Circulației Rutiere și Pietonale, vă comunicăm următoarele:

Comisia a hotărât faptul că se avizează favorabil documentația pentru obiectivul "Elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4", amplasat pe str. Calea Severinului, nr. 117.

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

Viceprimar,
Aurelia Filip

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat Delia Ciucă	Director executiv Direcția Servicii Publice	21.09.2023	
Verificat Alin Glăvan	Director executiv adjunct Direcția Servicii Publice	21.09.2023	
Verificat Claudiu Iancu	Șef Serviciu Direcția Servicii Publice-SAMTPLSC	21.09.2023	
Întocmit Adrian Atitienei	Consilier Direcția Servicii Publice- SAMTPLSC	21.09.2023	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	SAMTPLSC	1	-	
2	Exemplar 2	Jahani Darius - Farid	1	-	Comunicat prin postă.

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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

DECIZIE DE ÎNCADRARE

2000/19.06.2023

Ca urmare a notificării adresate de *JAHANI DARIUS FARID* și *JAHANI FAHEMEH*, înregistrată la APM Dolj cu nr. 2000/24.04.2023, a completărilor înregistrate cu nr. 2353/10.05.2023, 2541/18.05.2023, 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. 3 din 23.03.2023;
- în urma analizării documentelor transmise, în cadrul Ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 17.05.2023; și a completărilor înregistrate cu nr. 2541/18.05.2023,
- 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 modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim de înălțime S+P+4" propus a fi amplasat în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 117, județul Dolj- titular *JAHANI DARIUS FARID* și *JAHANI FAHEMEH* 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 indicatorilor urbanistici pentru funcțiunea zonei de comerț și servicii de interes public (ZCS) de la POT max existent = 33,00% și CUT max existent = 1,65, la POT max propus = 60,00% și CUT max propus = 3,00, fără modificarea funcțiunii existente;

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

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

Suprafața studiată prin plan este de 43754,08 mp, cu următoarele vecinătăți: la nord-est - teren proprietate privată societate spațiu comercial; la sud-vest – terenuri proprietăți private; la sud-est – teren proprietate privată, societate spațiu comercial; la nord-vest – teren proprietate privată, societate depozit.

Suprafața terenului care a generat PUZ este de 38200,00 mp, fiind delimitată: la nord-est – str. Calea Severinului, teren proprietate privată societate spațiu comercial; la sud-vest – terenuri proprietăți



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



private; la sud-est – teren proprietate privată, societate spațiu comercial; la nord-vest – teren proprietate privată, societate depozit.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 992/17.06.2022, imobilul se află în zonă cu destinația de comerț și servicii de interes public cu regim maxim de înălțime de P+4, POT max = 33,00% și CUT max = 1,65

Investiția pentru care s-a generat PUZ-ul constă în construirea unor imobile cu regim de înălțime S+P+4 în zonă *comerț și servicii de interes public* cu destinații de birouri, de sedii firme, spații comerciale, hypermarket, activități de tip "showroom"; amenajarea accesului pe terenul care a generat PUZ, reabilitarea circulației carosabile, modernizarea echipării tehnico-edilitare, realizarea de parcaje atât la nivelul subsolurilor (372 locuri) cât și la nivelul solului (252 nr. locuri). Din totalul de 624 de locuri de parcare propuse pe amplasament – 63 vor fi cu stații de încărcare pentru mașini electrice

Tabel Bilanț teritorial – zonă luată în studiu

Zonificare funcțională		Existent		Propus	
		Suprafața mp	Procent %	Suprafața mp	Procent %
1	Zonă comerț și servicii de interes public teren ce a generat PUZ	38200,00	87,31	38200,00	87,31
	Construcții propusă	0,00	0,00	18778,47	49,16
	Circulații carosabile	0,00	0,00	11655,60	30,51
	Circulații petonale	0,00	0,00	2787,63	7,30
	Spații verzi	0,00	0,00	4927,34	12,90
	Platformă deșeuri	0,00	0,00	50,96	0,13
2	Circulații și zone aferente	5554,08	12,69	5554,08	12,69
	Circulații carosabile	2361,65	5,40	2438,75	5,57
	Circulații pietonale	645,96	1,48	488,87	1,12
	Teren neamenajat aferent circulației	1323,72	3,02	00,00	00,00
	Spații verzi publice – vegetație aferentă circulațiilor	00,00	00,00	1403,71	3,2142
	Zona aferentă liniei de tramvai	1222,75	2,79	1222,75	2,79
Total zona luată în studiu		43754,08	100	43754,08	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 racordare la rețeaua de apă existentă în zonă.
- evacuarea apelor uzate: prin racordare la rețeaua de apă existentă în zonă; apelor pluviale colectate de pe suprafața betonată aferentă căilor de circulații pentru autovehicule și parcării supraterane vor fi dirijate către un separator de hidrocarburi și apoi evacuate către rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă pe Calea Severinului. Nămolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de către o firmă autorizată.
- alimentarea cu energie electrică – se va face prin racordare la rețeaua de apă existentă în zonă;
- alimentarea cu gaze naturale - se va face racordare la rețeaua de apă existentă în zonă;



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 amplasamentului în spații special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi și vor fi apoi preluate periodic de către operatorul local de gestionare a deșeurilor;

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.

În perioada de funcționare pentru prevenirea emisiilor de poluanți în aer se prevăd următoarele măsuri:

- în incintă se vor planta arbori înalți și se vor amenaja spații verzi cu rol de protecție a aerului;
- pe strada Calea Severinului cât și în zona liniei de tramvai se propune amenajarea/reabilitarea terenului neamenajat aferent circulației publice prin crearea de spații verzi cu rol de aliniament și protecție a aerului și a incintelor învecinate străzii
- reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor pe Calea Severinului;
- reducerea vitezei de circulație în incintă – se va circula cu viteza maximă de 5km/h
- accesul autovehiculelor și ieșirea acestora din incintă, se vor dimensiona corespunzător astfel încât să nu se producă ambuteiaje atât pe Calea Severinului (strada de unde se face accesul în incintă), cât și pe aleile de circulație în incintă;
- toate aleile carosabile din incintă și din interiorul subsolului unde se vor amenaja parcări vor fi dimensionate corespunzător astfel încât circulația să se realizeze în amblee sensuri, evitându-se crearea de ambuteiaje;
- din totalul locurilor de parcare se vor realiza min 10% locuri de parcare pentru mașini electrice dotate cu stații de încărcare;
- pentru emisiile provenite de la centrale – instalațiile vor fi dotate cu sisteme de reținere a poluațiilor în atmosferă;
- pentru sistemele de ventilație - aparatele de aer condiționat vor utiliza ca agent de răcire freon ecologic;
- (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 protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;*



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



- 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 în ziarul *Cuvântul Libertății* în data de 24.04.2023 respectiv 27.04.2023), postarea pe site-ul APM Dolj <http://apmdj.anpm.ro> a planului în data de 26.04.2023, precum și a anunțului referitor la luarea deciziei etapei de încadrare postat de APM Dolj pe site în data de 25.05.2023 și publicat de către titular în ziarul *Cuvântul Libertății* în data de 07.06.2023, nu s-au înregistrat la APM Dolj observații/propuneri din partea publicului.

Decizia etapei de încadrare se emite cu următoarele condiții:

- planul " *Elaborare PUZ privind modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim de înălțime S+P+4* " propus a fi amplasat în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 117, județul Dolj- titular JAHANI DARIUS FARID și JAHANI FAHEMEH, 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,
- se va respecta OUG 195/2005 cu modificările și completările ulterioare, inclusiv ceea ce privește spațiul verde;
- spațiile pentru stocarea deșeurilor vor fi amenajate astfel încât să se asigure colectarea separată a acestora;
- 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.



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/



•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: Situația existentă – U.02 și Reglementări Urbanistice, și zonificare funcțională – U.03, reprezentând Anexa nr. 1, respectiv Anexa nr. 2 șampilate 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.,
Danuzia Mazilu

[Handwritten signature]

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

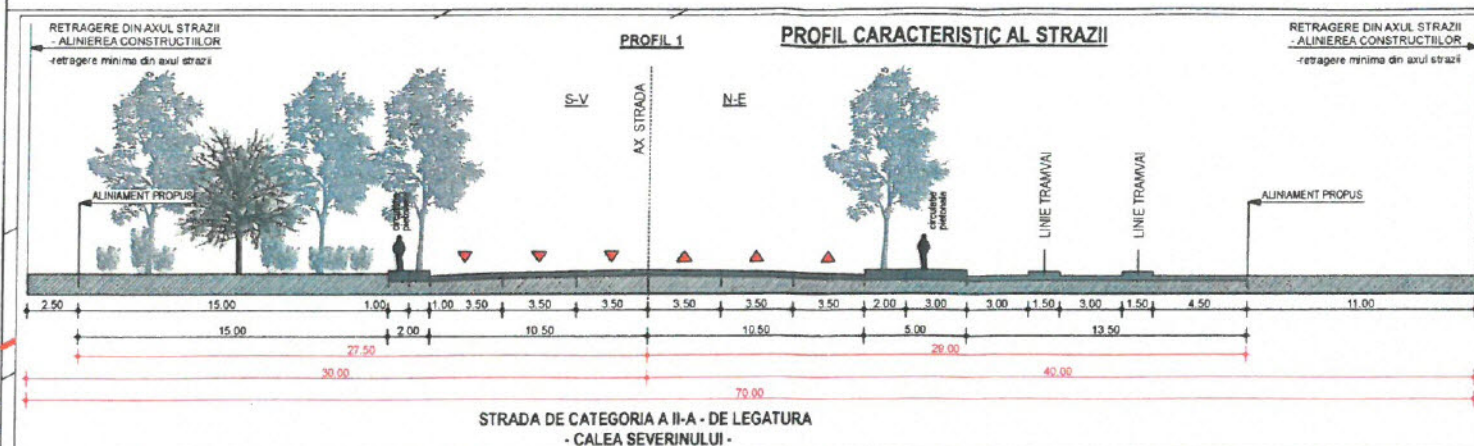
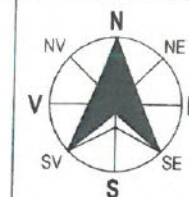
e-mail : office@apmdj.anpm.ro

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

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT
CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
Calea Severinului, Nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj



EXFLOR
P+1

BRICO DEPOT
P+1

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

PCT.	X	Y
1	317009.54	401092.39
2	317011.85	401096.64
3	317012.88	401098.52
4	317004.92	401102.43
9	316956.69	401126.14
10	316923.14	401142.64
11	316920.24	401137.32
12	316867.57	401040.46
13	316740.48	400806.75
14	316768.73	400792.87
15	316830.24	400762.65
16	316859.56	400834.97
7	316923.20	400933.62
8	316956.26	400994.40

Suprafata = 38.200,00 m²



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.754,08 m² (Ag. Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH

Nr. Cad. 250661 - S_{TEREN TOTAL} = 38.200,00 m²

REGLEMENTARI SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

U.T.R. - ZCS - ZONA COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE INALTIME P+4

ZONA COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE INALTIME S+P+4

ZCS

P.O.T. MAX. ADMIS = 60.00 %
C.U.T. MAX. ADMIS = 3.00
Rh MAX. ADMIS LA ATIC/COAMA = S+P+4 - 19.00 m

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII (ALINIAREA CONSTRUCTIILOR)
RETRAGERI DIN LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

CIRCULATII:

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
- SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATIILOR
- LINE TRAMVAI
- ZONA AFERENTA LINEI DE TRAMVAI
- ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:

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

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime S+P+4	38.200,00	87.31	38.200,00	87.31
Circulatii si zone aferente	5.554,08	12.69	5.554,08	12.69
Circulatii carosabile	2.361,65	5.40	2.438,75	5.57
Circulatii pietonale	645,96	1.48	488,87	1.12
Teren neamenajat aferent circulatiei	1.323,72	3.02	0,00	0.00
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiilor	0,00	0.00	1.403,71	3.21
Zona aferenta liniei de tramvai	1.222,75	2.79	1.222,75	2.79
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	43.754,08 m ²	100 %	43.754,08 m ²	100 %

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
RAY Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL	TEL: 0743088815, 0707912754	BENEFICIAR: JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH
CALITATE ELABORATORI	NUME		PROIECT NR: 136/2022
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		PLANSA NR: U.G3
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		
SCALA:	1:1000		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
DATA:	Septembrie 2022		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA



S.C. MXM-TOPGEOPRO DESIGN S.R.L.

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

TELEFON: 0763689992

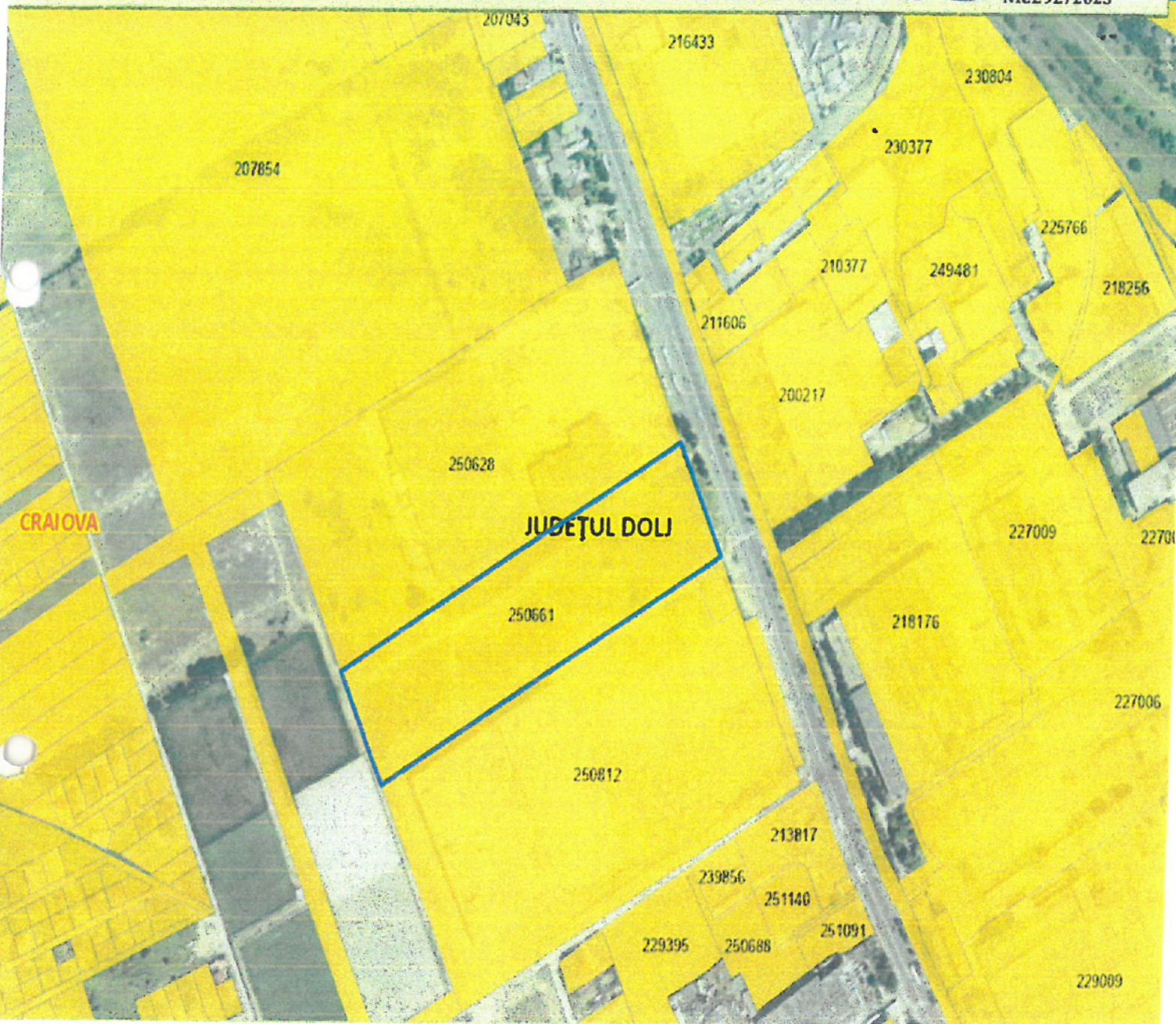
E-MAIL: ROMANCRISTIAN50@GMAIL.COM



**ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR
IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4**

STUDIU GEOTEHNIC

NR.292/2023



Beneficiar: JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH

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

Faza proiect: PUZ

Adresa amplasament STR.CALEA SEVERINULUI, NR.117, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

2023

52

Numele si prenumele verficatorului atestat
STEFANICA NICA MARIA

Nr.163 din 08.04.2023

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta : Af a documentatiei:

ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM
MAXIM DE INALTIME S+P+4

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

-Beneficiar: JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH

-Amplasament: STR.CALEA SEVERINULUI, NR.117, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

Documente ce se prezinta la verificare:

- Piese scrise:-Memoriu tehnic

- Piese desenate – planuri

1. Caracteristici principale:

-Risc geotehnic: moderat

-teren de fundare: nisip slab argilos

Concluzii asupra verificarii:

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



Ing.Stefanica Nica Maria

53

MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARI TERITORIULUI

SE ATESTA DOMNUL / DOAMNA

ȘTEFĂNICĂ NICĂ MARIA

născută în anul 1940 luna 14 ziua 30
 domiciliu (comună) FLOREȘTI, JUDEȚUL TIMIȘ
 profesie ING. CONSTRUCTOR



DIRECTOR GENERAL

Comisia nr. 22

Ștefan

În baza certificatului nr. 04773 din 02.0

1) Pentru calitatea de EXPERT TEHNIC
 2) În domeniile TOATE - Af.

3) În specialitatea:

4) Pentru următoarele cerințe: REZISTENȚA ȘI STABILITATEA
 DE FUNDARE ȘI A MASIVELOR DE PĂMÂNT - Af.

Valabil (vezi verso)

Prezentul certificat a fost

eliberat în baza legii nr. 10/1995

SERIA NR

04773

Prezentul certificat va fi vizat și însoțit de la data eliberării

23.03.2009	23.03.2009	23.03.2009

20/12/2008
 08.04.2009

LEGITIMATIE

CUPRINS

1. REFERAT GEOTEHNIC.....9pag

ANEXE GRAFICE

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

3. FISA GEOTEHNICA FORAJ.....2pag

PAGINA DE PREZENTARE

Proiect de specialitate: **STUDIU GEOTEHNIC**

Denumire proiect: "ELABORARE PUZ PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM
MAXIM DE INALTIME S+P+4"

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

Adresa amplasament : **STR.CALEA SEVERINULUI, NR.117, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ**

Beneficiar: **JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH**

Intocmit :

Ing. Geolog Sandra Popesc



REFERAT GEOTEHNIC



1. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea proiectantului general S.C. RAY CONSULTING S.R.L. pe strada Calea Severinului nr.117, mun. Craiova, județul Dolj.

Terenul nu este traversat de linii electrice aeriene.

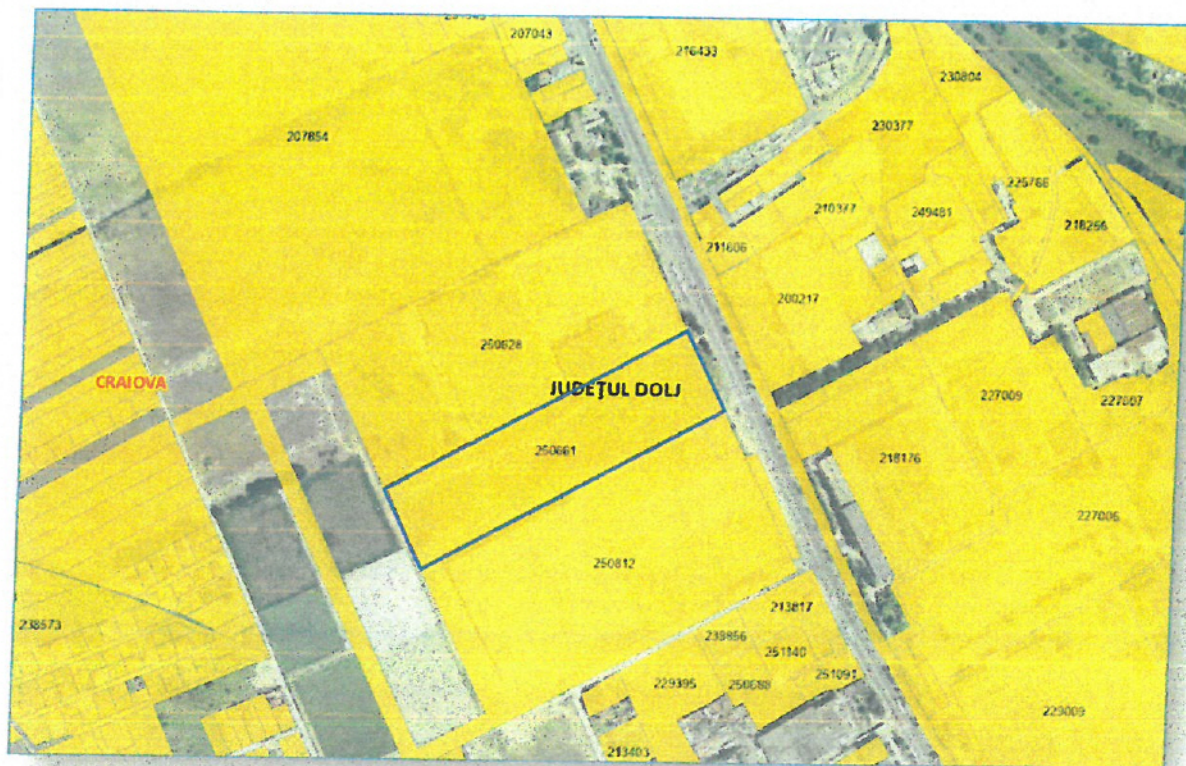
Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare, din amplasamentul studiat, destinat obiectivului proiectat, s-au executat cercetări geotehnice, în faza de teren și în faza de birou. Cercetările geotehnice au avut ca scop :

- stabilirea condițiilor de geomorfologie în care este situat amplasamentul ;
- precizarea caracteristicilor fizico-mecanice ale pământului din perimetrul cercetat, pentru zona activă a fundațiilor ;
- determinarea unor eventuale condiții naturale speciale care ar putea influența stabilitatea terenului ;
- situația nivelului apei subterane și influența acestuia asupra terenului de fundare, fundațiilor sau construcției ;

În faza de teren s-au executat 2 foraje geotehnice cu diametrul de 5 [toli] și adâncimea de 6,00 [m].

2. DATE GENERALE

2.1. Localizare. Amplasamentul cercetat este situat pe strada Calea Severinului nr.117, mun. Craiova, județul Dolj.



Încadrarea în zona a amplasamentului cercetat

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

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

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

2.3 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 sisturi 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, sfărâmițoase cu concrețiuni calcaroase, pietrișuri, nisipuri argiloase, bolovănișuri și nisipuri. Grosimea depozitelor este de 3-10 m.

Holocenul este format din:

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

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

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

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

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

2.5.Hidrogeologia.

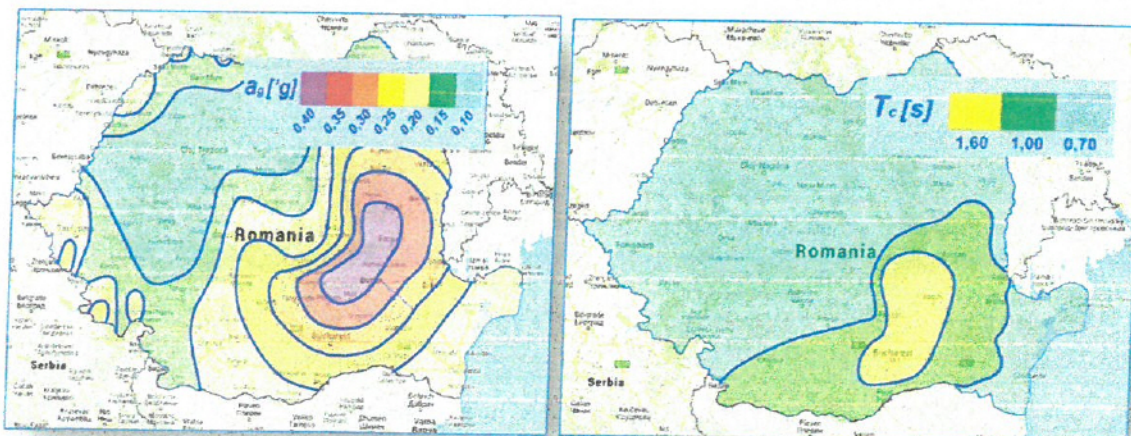
Structurile geologice din jurul municipiului Craiova cuprind mai multe acvifere, cantonate în depozite atât antecuatere, cât și cuaternare. Acviferele antecuatere se găsesc în depozite dacice-ne și romaniene, iar cele cuaternare în depozite pleistocen inferioare și holocene. Dintre acestea în regiunea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

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

În amplasament nivelul hidrostatic NHs conform măsurătorilor efectuate se situează la adâncimea de -2.50-4.50 metri, nivel variabil $\pm 1,50$ m în funcție de cantitatea de apă cazută și anotimp.

2.6 Date seismice

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



3.INVESTIGATII GEOTEHNICE

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

3.2 Litologie

Foraj 1:

0.00 -0.80 m Umplutura

0.80-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie; de la -3.00 m apar infiltratii de apa.

Foraj 2:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie; de la -3.10 m apar infiltratii de apa.

3.3 Caracteristicile fizico-mecanice

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

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

3.4 Calculul terenului de fundare 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

60

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 $D_f < 2m$:

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

Coeficienti de corectie:

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

4. INCADRAREA INTR-O CATEGORIE GEOTEHNICA

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

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

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

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Amplasamentul cercetat este situat pe strada Calea Severinului nr.117, mun. Craiova, judetul Dolj.

Terenul este plan si se poate considera orizontal.

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

Terenul nu prezinta pericol de inundare.

Foraj 1:

0.00 -0.80 m Umplutura

0.80-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesar mijlocie; de la -3.00 m apar infiltratii de apa.

Foraj 2:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesar mijlocie; de la -3.10 m apar infiltratii de apa.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajele geotehnice executate la adâncimea de -3.00 m, respectiv -3.10 m nivel variabil $\pm 1,50$ m în funcție de cantitatea de apă cazută și anotimp.

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

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

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

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77 $= 0,70-0,80$ m de la cota terenului natural.

Prezentul studiu geotehnic nu tratează problemele legate de existența lucrărilor ascunse - rețele apă-canal, cabluri electrice, canale dezafectate și altele în caz de interceptare sau deteriorare a acestora în timpul săpăturii.

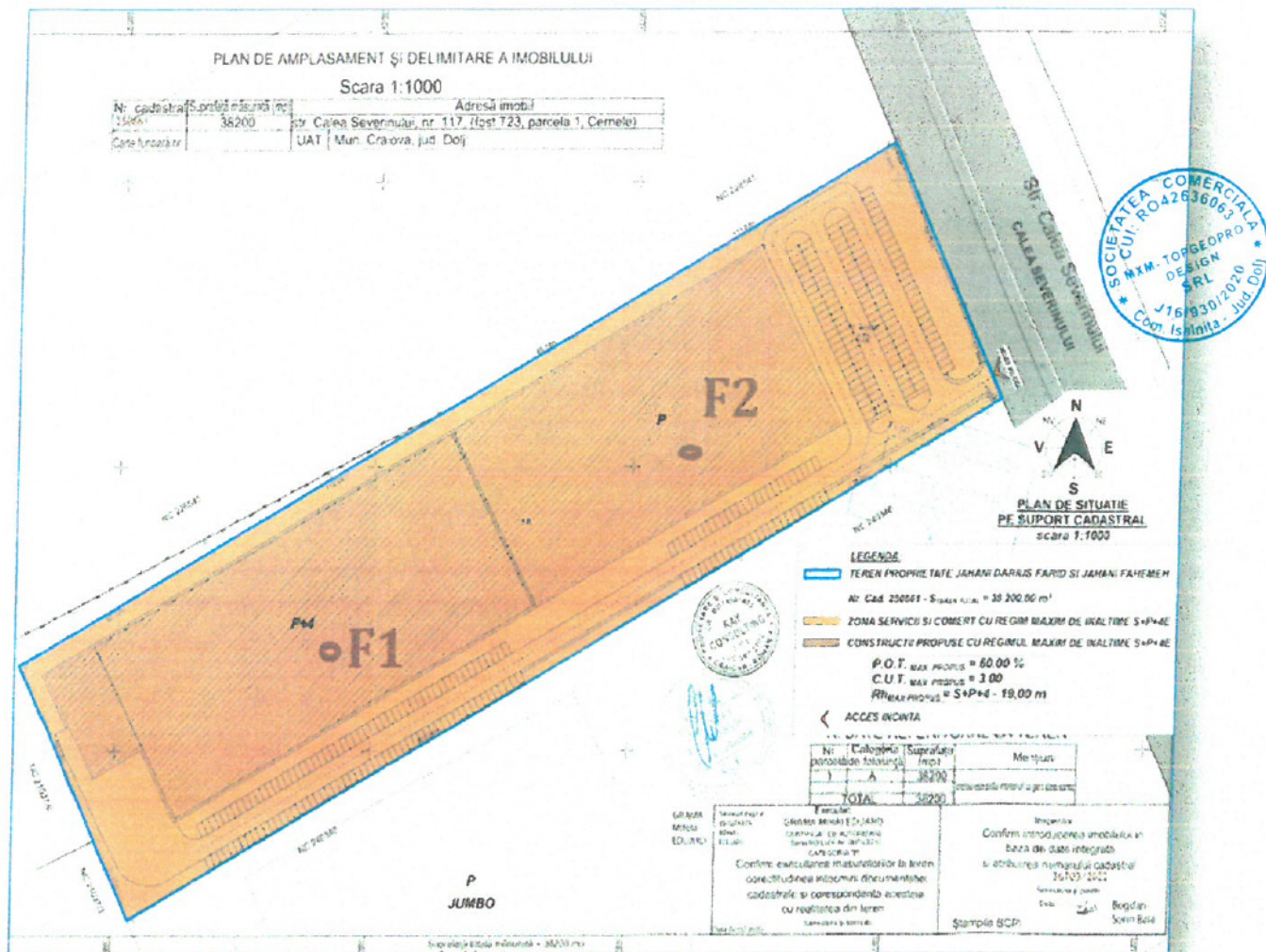
Prezentul studiu geotehnic este valabil la faza de PUZ.

Intocmit;

Ing. Geolog Sandra Popescu



PLAN AMPLASAMENT FORAJE GEOTEHNICE



Santierul: Calea Severinului, nr.117, 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			Penze de apa si umiditatea pamantului	Viteza de sapare	Scule folosite si conditii de lucru	Tubare	Penetrare dinamica		OBSERVATII:
		ADANCIMEA	GROSIMEA	Nr. proba	Borcan	Stut					Adancime (m)	Nr. lovituri	
Umplutura		0.80	0.80										
Nisip slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie; de la -3.00 m apar infiltratii de apa.													
		6.00	5.20										



624

INTOCMIT: Cristian Romay

DATA: 2023

Santierul: Calea Severinului, nr. 117, mun. Craiova, Judetul Dolj

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

OPERATOR: Cristian Roman

FISA SONDAJULUI Nr. : F 2

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88	Coloana stratificatiei	Adancimea si grosimea stratului		PROBA			Viteza de sapare	Scule folosite si conditii de lucru	Tubare	Penetrare dinamica		OBSERVATII:
		ADANCIMEA	GROSIMEA	Nr. proba	Borcan	Stut				Adancime (m)	Nr. lovituri	
Umplutura		0.50	0.50									
Nisip slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie; de la -3.10 m apar infiltratii de apa.									Nu			
		6.00	5.50									



INTOCMIT: Cristian Roman

DATA: 2023

DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU
DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM
MAXIM DE INALTIME S+P+4**

Calea Severinului, Nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH

DOMICILIUL:

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

Nr. Proiect : 136/2022

Faza : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- **MEMORIU GENERAL**

- **PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL**

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

II. PIESE DESENATE

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

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
- **Adresa:** Calea Severinului, Nr. 117, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH
- **Domiciliul:** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 10, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Nr. Proiect:** 136/2022
- **Data elaborării:** Septembrie 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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

- Pastrarea zonificarii functionale;
- Modificarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.);
- Reglementarea accesului 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 Mun. Craiova H.C.L. Nr. 543/2018;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. Nr. 416/2006;

Studii întocmite în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 992/17.06.2022;
- 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 Calea Severinului, Nr. 117, situat în intravilanul Municipiului Craiova, în suprafața de 38.200,00 m² – cu Nr. Cad. 250661. Pe terenul studiat nu există fond construit.

Pe terenul cu suprafața totală de 38.200,00 m² (Nr. Cad. 250661) ce a generat documentația P.U.Z. cu proprietar JAHANI DARIUS FARID și JAHANI FAHEMEH, se propune păstrarea zonificării funcționale de zonă comerț și servicii de interes public, se propune modificarea indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., reglementarea unui acces pe teren din Calea Severinului și reglementarea unui regim de înălțime de S+P+4 – Rh_{max} admis la atic/coama = 19,00 m.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 4,37 Ha (43.754,08 m²) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord - Est – Calea Severinului și teren proprietate privată cu Nr. Cad. 200217 – Brico Depot;
- la Sud - Vest – terenuri proprietate privată cu Nr. Cad. 21037/6 și 21037/3;
- la Sud - Est – teren proprietate privată cu Nr. Cad. 250812 - Jumbo;
- la Nord – Vest – teren proprietate privată cu Nr. Cad. 228545 - Exflor;

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

- pe lungimea totală de aprox. 100,00 ml în partea de Nord - Est – Calea Severinului;
- pe lungimea totală de aprox. 100,00 ml în partea de Sud - Vest – terenuri proprietate privată cu Nr. Cad. 21037/6 și 21037/3;
- pe lungimea totală de aprox. 382,35 ml în partea de Sud - Est – teren proprietate privată cu Nr. Cad. 250812 - Jumbo;
- pe lungimea totală de aprox. 382,32 ml în partea de Nord - Vest – teren proprietate privată cu Nr. Cad. 228545 - Exflor;

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că terenul ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 250661) are potențial de dezvoltare durabilă și potențial de integrare în zonă din punct de vedere funcțional.

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

2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în intravilanul Municipiului Craiova, în partea de Nord-Vest a municipiului.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relief

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

- Clima

Clima din Municipiul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, calduroase și uscate, iar iernile blande și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C.

- Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platformă) medie.

Nivelul și conținutul chimic al apei din panza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale.

- Gradul de seismicitate

Din punct de vedere al seismicității, suprafața studiată se află în zona D de seismicitate, valoarea accelerației, terenul pentru proiectare este $a_g = 0.20g$, perioada de control (colt) $T_c = 1.0s$, are gradul 82 de seismicitate (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani).

2.5. CIRCULATIA – Situație existentă

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasată în partea de Nord-Vest a orașului, cu acces direct într-o arteră importantă de circulație Calea Severinului.

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Calea Severinului.

În prezent, accesul pe terenul cu suprafață totală de 38.200,00 m² ce a generat documentația P.U.Z. se face din Calea Severinului.

În prezent, nu există accese pe terenul studiat.

- Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Calea Severinului este aglomerată în perioada orelor de vârf;
- Circulația carosabilă cât și cea pietonală necesită modernizare;
- Linie de tramvai în stare de degradare;
- Lipsa spațiilor verzi special amenajate pe domeniul public cât și pe cel privat;
- Îngreunarea traficului în perioadele de colectare a deșeurilor de la proprietăți;
- Rețelele tehnico-edilitare în stare de degradare;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona. Relationari între funcțiuni

Principalele funcțiuni – prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă de comerț și servicii de interes public;
- zonă circulației și zone aferente;

- Zonă de comerț și servicii de interes public este prevăzută în planșa "Situație existentă", ce este formată dintr-o suprafață de 38.200,00 m².

- Zonă circulației și zone aferente, este prevăzută pe planșa "Situație existentă" și este alcătuită dintr-o suprafață totală de 5.554,08 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 38.200,00 m² ce a generat documentatia P.U.Z., cat si pe intreaga zona studiata cu suprafata de 43.754,08 m², se afla intr-o stare continua de degradare.

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

In zona studiata nu exista servicii, dar aceasta se invecineaza cu zone destinate serviciilor si comerului in partea de Nord-Vest, Nord-Est si Sud-Est.

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

- **Riscuri naturale**

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA

- **ALIMENTAREA CU APA**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa situata pe Calea Severinului.

- **CANALIZAREA**

In zona studiata exista retea de canalizare situata pe Calea Severinului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona studiata alimentarea cu energie electrica se face de pe Calea Severinului.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona studiata dispune de retele de telecomunicatii existente pe stalpii de beton LEA amplasati pe Calea Severinului.

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 exista retea de alimentare cu gaze naturale situata pe Calea Severinului.

- **GOSPODARIE COMUNALA**

Zona este asigurata de serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Analiza situatiei existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Calea Severinului este aglomerata in perioada orelor de varf;
- Circulatia carosabila cat si cea pietonala necesita modernizare;
- Linie de tramvai 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;

- Retelele tehnico-edilitare in stare de degradare;

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:

- Mentinerea zonei functionale de comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime $S+P+4 - R_h$ max admis la atic/coama = 19,00 m;
- modificarea indicilor urbanistici pentru zona de comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime $S+P+4$;
- amenajarea accesului pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z;
- organizarea functionala a zonei;
- reabilitarea circulatiei carosabile;
- modernizarea echiparii tehnico-edilitara;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost elaborate studii de fundamenteare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 416/2006, imobilul este situat in zona cu destinatia de comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime $P+4$, P.O.T. max = 33,00 %, C.U.T. max. = 1.65.

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 verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei rutiere

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

Accesul in zona se va face din Calea Severinului.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. accesul se va face din Calea Severinului.

Se impune astfel pentru zona studiata, reglementarea unui accesului in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. din Calea Severinului.

- Profiluri transversale caracteristice

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

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

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală existentă, de categoria colectoarelor, s-au stabilit profilele 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 3 benzi de circulație pe sens conform profil tip 1 pentru Calea Severinului, având retragerea pentru construire din ax de min. 30,00 m pe latura de Sud-Vest și de 40,00 m pe latura de Nord-Est, iar retragerea pentru împrejmuire la 27,00 m din axul străzii pe latura de Sud-Vest și de 29,00 m pe latura de Nord-Est.

- Transportul în comun

În prezent, în zona studiată există un traseu de transport în comun pe Calea Severinului - linie de tramvai. Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea tranzitului a populației din zona, probabil se va impune necesitatea dezvoltării 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 stradală;
- fluxurile de călători.

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

- Parcaje și garaje

În cazul zonei de comerț și servicii de interes public cu regim maxim de înălțime S+P+4 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.

- Intersecții

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

- Semaforizări

În zona nu se prevăd semaforizări 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 cerințe persoanelor cu dizabilități.

- Sistemă verticală

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

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

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;

- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementari urbanistice si zonificare functionala" propune reglementarea zonei astfel ca în zona studiată vor coexista si colabora:

- Zona de comerț si servicii de interes public cu regim maxim de înălțime S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19.00 m;
- Zona circulației si zone aferente;

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

- **Zona de comerț si servicii de interes public cu regim maxim de înălțime S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m**

Zona de comerț si servicii de interes public cu regim maxim de înălțime S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m, totalizează o suprafață reglementată de 38.200,00 m².

- **U.T.R. – ZCS – ZONA DE COMERȚ SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME**

S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m

P.O.T. maxim admis = 60.00%, C.U.T. maxim admis = 3,00 și

regim de înălțime maxim admis S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m

- Zona circulației si zone aferente

Zona circulației si zone aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente si de amenajările aferente. La acestea se adaugă trotuarele si vegetatie de aliniament dimensionate în funcție de importanța strazii si de prevederile normativelor în vigoare.

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

- BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOC. P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona comerț si servicii de interes public cu regim maxim de înălțime S+P+4	38.200,00	87.31	38.200,00	87,31
Circulații si zone aferente	5.554,08	12.69	5.554,08	12.69
Circulații carosabile	2.361,65	5.40	2.438,75	5.57
Circulații pietonale	645,96	1.48	488,87	1.12
Teren neamenajat aferent circulației	1.323,72	3.02	0,00	0.00
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulațiilor	0,00	0.00	1.403,71	3.21
Zona aferenta liniei de tramvai	1.222,75	2.79	1.222,75	2.79
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	43.754,08 m²	100 %	43.754,08 m²	100 %

- INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona comert si servicii de interes public ZCS	60.00%	3,00

Edificabilul propus are o retragere de min. 10,00 m fata de limitele laterale si cea posterioara.

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

- Constructiile propuse se vor putea amplasa doar in suprafata edificabila propusa, cu respectarea retragerilor fata de limitele laterale, limita posterioara si retragerea fata de axul strazii Calea Severinului;
- Constructiile se vor incadra in POT si CUT maxim admis si in regimul maxim de inaltime admis, cu respectarea functiunilor propuse de comert / servicii de interes public;
- Circulatiile si parcarile la nivelul solului/sunteran se vor realiza respectand normativul P 24/2023.
- Circulatiile, rampele auto de acces in subsol si parcarile de la subsolul constructiilor se vor realiza respectand normativul NP 24-97 - „Normativ pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” si normativul NP 127-2009 - „Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme”;
- Numarul locurilor de parcare se va realiza conform HCL 489/2021. La fiecare 10 locuri de parcare, se va realiza cate 1 loc de parcare dotat cu statie de incarcare, pentru masini electrice,;
- Se vor realiza rampe de acces in constructie si locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati conform NP 051 -2012;
- Spatiile verzi se vor realiza conform HCL 489/2021 si conform R.G.U. - H.G. 525 /1996.

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul fortelor de interventie la constructiile ce se vor realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. dupa aprobarea acestuia se va asigura din Calea Severinului, strada de categoria a III – a cu 3 benzi pe sens, cu o latime de 25.00 m conform profil tip 1.

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

Dupa aprobarea documentatiei de tip P.U.Z. propuse, la faza de autorizare a viitoarelor constructii pe terenul studiat prin P.U.Z. se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilele propuse, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z. exista hidranti amplasati pe Calea Severinului. Astfel, cel mai apropiat hidrant fata de terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se afla la o distanta de 11.12 m, conform ridicarii topografice in sistem Stereo 70.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- ALIMENTARE CU APA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de apa din Calea Severinului.



Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.
- Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :
- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
 - Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
 - Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de canalizare din Calea Severinului. De asemenea, se propune racordul la rețeaua de colectare a apelor pluviale din Calea Severinului.

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, exploatarii 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 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. alimentarea cu energie electrica se va face din calea Severinului.

In aceasta faza de proiectare se estimeaza un necesar de putere instalata de cca. 500 kW.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distantele fata de retelele tehnico-edilitare LES sunt precizate in Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distante sunt urmatoarele:

- | | | |
|--|-----------------|--------|
| - distanta fata de - retelele de apa si canalizare | - pe orizontala | 0,50 m |
| | - pe verticala | 0,25 m |
| - termice, apa fierbinte | - pe orizontala | 1,50 m |
| | - pe verticala | 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontala | 0,50 m |
| | - pe verticala | 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontala | 0,60 m |



- fundații de cladiri

- pe verticala
- pe orizontala: 0,61

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii energetice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate si se va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

- TELECOMUNICATII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de telecomunicatii existenta din Calea Severinului.

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

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

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

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

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele constructii ce se vor construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., vor avea instalate 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 rețeaua de gaze naturale din Calea Severinului.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoră și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele 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 gunoarie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normativele TPEE 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 TPEE - 2008 și STAS 859/1-91.

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

3.8. 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 comerciale

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

2) Construcții de birouri

Pentru construcțiile cu destinația de birouri vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 10% din suprafața totală a terenului.

Zona de servicii și comerț va cuprinde construcții cu destinația de de birouri, sedii firme, spații comerciale, supermarket, activități de tip showroom.

În zona studiată prin P.U.Z., protecția apelor de suprafață sau subterane are ca obiect menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării efectelor negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Regimul deseurilor se va conforma obligațiilor ce rezultă din prevederile Legii 265/2006. Deseurile refozabile se vor recicla, în măsura posibilităților. Depozitarea se va face în interiorul unor spații special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Se vor respecta condițiile de refacere a cadrului natural, prevăzute în acordul și/sau autorizația de mediu.

Nivelul calitativ al factorilor de mediu rezultat din implementarea Planului Urbanistic propus:

Pentru zona studiată prin PUZ se propune rezolvarea aspectelor legate de echiparea corespunzătoare a teritoriului având ca destinație zonificare funcțională propusă.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare teritoriala si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Funcțiunile propuse nu sunt nocive pentru mediul inconjurator. Dupa implementarea PUZ, la faza de autorizatie de construire in functie de destinatia fiecarei constructii se vor lua avize si se vor realiza studii de specialitate astfel incat sa nu fie afectat mediul inconjurator si sanatatea populatiei.
- Se vor crea noi locuri de muncă (atat pe termen scurt cat si pe termen lung) in domeniul constructiilor si serviciilor.
- Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va realiza in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a avizelor, a studiilor de specialitate etc;
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se va realiza in baza studiilor si avizelor de specialitate.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- impact care are loc in timpul implementarii viitoarelor proiecte in functie de zonificarea functionala propusa;
- impact care are loc in timpul exploatarei proiectelor implementate.

Prima faza este limitata la perioada de executie si va exercita impact negativ asupra aerului in special prin emisii de pulberi cu continut variat si prin emisii de zgomot. Efectele au caracter temporar si actioneaza in special asupra personalului muncitor datorita expunerii mai indelungate.

Pentru perioada de exploatare efectele principale pe termen mediu si lung vor fi estimate si incadrate in limitele impuse conform normativelor in vigoare, pentru fiecare factor de mediu.

Neimplementarea Planului Urbanistic propus va conduce la o stagnare a dezvoltarii zonei studiate, relevand o serie de efecte negative:

- Nu se poate realiza extinderea activitatilor din zona conform cerintelor de piata actuale. Orice zona de locuinte are nevoie de zone de servicii si comert in proximitatea ei, de care sa poata beneficia locuitorii din zona;
- Nu se iau masuri care sa contribuie la dezvoltarea durabila a zonei;

Neimplemenetarea P.U.Z.-ului va mentine zona analizata in acelasi stadiu de amenajare ca si acum, fara strazi amenajate si reglementate, precum si fara zone de servicii si comert.

In contextul actual zona nu este un habitat pentru flora sau fauna protejata, pe amplasament neexistand vegetatie protejata.

In perioada de implementare a proiectului dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Impactul potential al realizarii lucrarilor de constructii dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. este reprezentat in principal de perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitatile de constructie

Activitatile de constructii aferente implementarii functiunilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobilelor cu functiunea de comert, servicii.
- 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 consecințe fiecare proprietar privat va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

- **Extinderea impactului**

Impact redus in zonele de lucru-se va manifesta local, pe perioada realizarii lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie conform prevederilor P.U.Z.

- **Marimea și complexitatea impactului**

Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizarii lucrarilor de constructii.

- **Durata, frecventa si reversibilitatea impactului**

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fara efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil- efectele vor inceta la terminarea lucrarilor de constructii pe amplasament.

- **Protectia calitatii apelor**

- 1) **Surse potientiale de poluare a apelor:**

- a) **In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

- manipularea deficitara si punerea in opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc)
- pierderi accidentale de combustibili si uleiuri de la utilaje;

- b) **In perioada de functionare:**

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.
- Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente caii de accessi a parcarilor supraterane.
- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.
- Gestionarea deficitara a deseurilor, fara platforme special amenajate, dotate cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi;

- 2) **Masuri:**

- a) **In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

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

- Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.
- Manipularea si punerea in opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc) se face cu utilaje specifice cu respectarea tehnologiei de executie. In mare parte materialele de constructii sunt aprovizionate ritmic, la momentul punerii in opera. In situatia crearii de decalaje ale fazelor de construire se pot crea stocuri pe amplasament de scurta durata prin depozitarea pe o platforma balastata;
- Manipularea deseurilor rezultate din constructii astfel incat sa se evite dizolvarea si antrenarea lor de catre apele din precipitatii.

- Lucrarile de reparatii si intretinere a utilajelor din santier se vor realiza in ateliere/service-uri specializate.
- Pentru evitarea pierderilor accidentale de produse petroliere provenite de la utilajele si mijloacele auto, care deservesc lucrarile de construire, se are in vedere asigurarea verificarii tehnice a acestora conform prevederilor legale; stationarea utilajelor si a mijloacelor auto se va face numai in incinta amplasamentului proiectului, pe suprafata impermeabilizata;
- Se va proceda la imprejmuirea organizarii de santier.
- Se vor utiliza de catre muncitori toaletele ecologice vidanjabile periodic de catre societati specializate.
- Nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului.
- Se interzice spalarea mijloacelor de transport, utilajelor si echipamentelor utilizate in incinta santierului.
- Nu se vor evacua ape uzate necurate in apele de suprafata sau subterane, nu se vor manipula sau depozita deseuri, reziduri sau substante chimice, fara asigurarea conditiilor de evitare a poluarii directe sau indirecte a apelor de suprafata sau subterane.
- Tehnologia de executie a lucrarilor de realizare a proiectului si lucrarile adiacente acestuia nu va influenta calitatea apelor de suprafata si subterane.
- Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
- Aplicarea, in caz de necesitate a tuturor masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare.

In conditiile adoptarii in timpul executarii lucrarilor de constructii a masurilor de prevenire/ reducere a impactului potential nominalizate mai sus, se apreciaza ca nu se va produce poluarea apelor de suprafata si subterane.

Impactul indirect susceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de constructii numai in cazul producerii unor poluari accidentale.

b) In etapa de functionare:

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (birouri, spatii comerciale, bai, bucatarii, zone de lucru, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizare existenta.

Apele uzate provenite de la activitatile de birouri, spatii comerciale, bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare existenta.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatii pentru autovehicule si parcarii supraterrane vor fi dirijate catre un separator de hidrocarburi si apoi evacuate catre reseaua de colectare a apelor pluviale existenta pe Calea Severinului. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.

Apele pluviale colectate de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi si burlane si vor fi directionate catre incinta terenului sau catre reseaua de colectare a apelor pluviale existenta pe Calea Severinului.

Platformele de gunoi unde se depoziteaza deseuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevazute cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi.

Se vor lua masuri de prevenire a accidentelor ce pot provoca poluarea apei de suprafata pe toata durata investitiei.

Conditii de amplasare si dimensionarea tehnologica a instalatiilor de preepurare pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Masurile prevazute pentru prevenirea poluarii apelor in perioada de functionare sunt urmatoarele:

- Asigurarea functionarii instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametrii proiectati.

- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametrii tehnici proiectati.

- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

- **Protectia calitatii aerului**

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Calea Severinului si in incinta;
- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona.

1) In perioada de construire:

a) Surse de poluare a aerului in perioada de constructie

In perioada de constructie a obiectivelor de investitie conform P.U.Z., activitatile din santier pot avea un impact asupra calitatii aerului din zonele de lucru si din zonele adiacente acestora.

Executia lucrarilor de constructii constituie, pe de o parte, o sursa de emisii de pulberi sedimentabile si in suspensie, iar pe de alta parte surse de emisii a poluantilor specifici arderii combustibililor (motorinei) in motoarele utilajelor necesare efectuarii lucrarilor si ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de pulberi din timpul executiei lucrarilor sunt asociate lucrarilor de constructii : lucrari de excavare, de vehiculare si punere in opera a pamantului si a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si a altor lucrari specifice desfasurate in perimetrul de lucru.

Degajarile de pulberi (praf) in atmosfera pot varia substantial de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor efectuate si de conditiile meteorologice.

Natura temporara a lucrarilor de constructii, specificul diferitelor faze de executie, amplexarea lucrarilor diferentiaza net emisiile specifice acestor lucrari de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifica activitatii utilajelor se apreciaza dupa consumul de carburanti (substante poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activitati (substante poluante-particule materiale in suspensie si sedimentabile).

- **Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport**

Surse de poluare mobile

- Circulatia mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deseurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.
- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor / instalatiilor.

Cantitatile de poluanti emise in atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmatoorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;
- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- varsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluarii.

Emisiile de poluanti scad cu cat performantele motorului sunt mai avansate, tendinta actuala fiind fabricarea de motoare cu consumuri cat mai mici pe unitatea de putere si cu un control cat mai restrictiv al emisiilor.

- **Execuția lucrurilor de construcții**

- Surse de poluare nedirijate- difuze
- Lucrările de pregătire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executării lucrurilor de construcții.
- Executarea lucrurilor de construcții aferente obiectivelor de investiție, decaparea și depozitarea pământului, execuția sistemului rutier în incintă și în afara acesteia, a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, vehicularea materialelor în momentul punerii în opera, etc.
- Manevrarea deșeurilor rezultate din construcții.

b) Măsurile pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de construire:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.
 - Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.
 - Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.
 - Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeurii, pentru a nu răspândi materiale în afara arealului de lucru. Utilajele care vor transporta molozul vor fi acoperite cu prelată.
 - Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule.
 - Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a împiedica antrenarea lor de către vânt, și, implicit, poluarea aerului din zonă.
 - Realizarea lucrurilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex.stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.
 - Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.
 - Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor.
 - Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer, prin acoperire cu prelată și stropirea zilnică a acestuia.
 - Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.
 - Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.
- Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

2) În etapa de funcționare:

a) Surse de poluare a aerului în perioada de funcționare:

- *Surse mobile:*
 - Circulația autovehiculelor în zonă.
 - Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor pe terenuri private.
 - Traficul rutier stradal – trama stradală.
- *Surse fixe:*
 - Arderea combustibilului- gazul metan folosit la încălzirea spațiilor prin centrale termice;

b) Măsurile pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de funcționare:

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor – Calea Severinului.
- Reducerea vitezei de circulație în incintă – se va circula cu viteza maximă de 5 km/h. În incintă se vor

amplasa indicatoare rutiere pentru reducerea vitezei de circulatie.

- Accesul autovehiculelor si iesirea acestora din incinta, se vor dimensiona corespunzator astfel incat sa nu se produca ambuteiaje atat pe Calea Severinului (strada de unde se face accesul in incinta), cat si pe aleile de circulatie in incinta.

- Toate aleile carosabile din incinta si din interiorul subsolului unde se vor amenaja parcuri vor fi dimensionate corespunzator (cu latimea partii carosabile intre 5.00 m si 7.00 m) astfel incat circulatia autovehiculelor sa se realizeze obligatoriu in ambele sensuri pentru evitarea crearii de ambuteiaje.

- De asemenea, din totalul locurilor de parcare se vor realiza min. 10% locuri de parcare pentru masini electrice dotate cu statii de incarcare conform normativelor si legislatiei aflate in vigoare.

- In incinta se vor planta arbori inalti si se vor amenaja spatii verzi plantate cu rol de protectie a aerului.

- Pe strada Calea Severinului cat si in zona liniei de tramvai se propune amenajarea/reabilitarea terenului neamenajat aferent circulatiei publice prin crearea de spatii verzi cu rol de aliniament si protectie a aerului si a incintelor invecinate strazii.

- In cazul in care in perioada de functionare vor exista surse care sa disperseze poluanti in atmosfera, constructiile vor fi dotate cu instalatiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

- In ceea ce priveste sistemele de ventilatie, se recomanda dotarea obiectivului cu aparate de aer conditionat de ultima generatie ce utilizeaza ca agent de racire freonul ecologic.

- Protectia calitatii solului, subsolului si a apelor subterane

Implementarea functiunilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului si apelor subterane in conditiile respectarii tehnologiilor de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv a adoptarii masurilor tehnice si operationale stabilite pentru exploatarea functiunilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- 1) In perioada executarii lucrarilor de constructii:

a) Surse potentiale de poluare a solului

- Executarea lucrarilor de excavare in vederea executiei lucrarilor de constructii pe amplasament.
- Depozitarea necontrolata a deseurilor rezultate din constructii si a deseurilor menajere.
- Ocuparea temporara a solului cu deseuri din constructii si cu materiale de constructii.
- Scurgeri accidentale de carburanti/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a functionarii necorespunzatoare ale acestora.

b) Masuri prevazute pentru prevenirea/reducerea poluarii solului, subsolului si a apelor subterane:

- Se va prevedea, pentru perioada aferenta executarii lucrarilor de constructii, in cadrul organizarii de santier si in frontul de lucru, luarea de masuri operationale pentru prevenirea/ reducerea impactului potential asupra calitatii solului, subsolului si a apelor subterane.
- Verificarea zilnica a starii tehnice a utilajelor si echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanti a utilajelor si schimbarea uleiului la utilaje se va realiza in statiile de distributie carburanti autorizate/ service-uri auto, existente in zona. Nu se vor realiza depozite de carburanti si lubrifianti pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectiva si depozitarea temporara a deseurilor generate pe amplasament in interiorul perimetrului de lucru, in zonele special amenajate in cadrul santierului, pe platforme balastate si impermeabilizate.
- Materialele de constructii vor fi depozitate pe platforme balastate si impermeabilizate.

- Apele menajere de la toaletele ecologice vor fi vidanțate periodic pe durata executiei constructiilor de catre o firma autorizata in acest domeniu de activitate.
- In cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiei propuse se vor folosi materiale absorbante.
- Dupa finalizarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor inițială prin replantarea și reconstruirea solului afectat.

In condițiile in care se vor respecta tehnologiile de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv se vor lua masuri eficiente de prevenire a poluarilor accidentale in functionarea activitatilor ce se vor desfasura pe amplasament, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane va fi redus si se va manifesta local, pe durata realizarii lucrarilor de constructii.

- **2) In perioada de functionare**

Surse potientiale 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 deeurilor rezultate din activitatile desfasurate pe amplasament.

Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea in sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburantisi lubrifianti).

Masuri prevazute pentru prevenirea poluarii solului si a apelor subterane

- Gestionarea deeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deeurilor.
- Colectarea imediata, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanti prin utilizarea de materiale absorbante cu eficienta ridicata. Deseurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita in recipiente specializate, amplasate pe platforma din incinta-se vor gestiona ca deseuri periculoase.
- Protectia solului si a subsolului se va realiza prin realizarea de platforme betonate pentru evitarea dispersarii in sol a substanelor poluante. Se vor betona partial unele suprafete ale incintei si se vor amenajarea caile auto de acces. Pentru depozitarea deeurilor menajere se vor utiliza containere etanse, amplasate intr-o zona special amenajata – platforma betonata si imprejmuita.
- Apele provenite de pe suprafata platformei parcarilor vor fi captate de catre o retea de rigole si vor fi evacuate la canalizare dupa ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.
- Apele provenite de pe platforma de gunoi vor fi preluate de sifonul de pardoseala si conduse prin reseaua interioara catre canalizare sau catre bazinul etans vidanjabil. Platformele de gunoi unde se depoziteaza deseuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevazute cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi.

In condițiile in care respectarea masurilor de prevenire/ reducere a poluarii prezentate, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane in perioada de functionare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z.in zona studiata, va fi nesemnificativ.

- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Se propun adoptarea unor masuri de reducere a nivelului de zgomot in interiorul zonei de birouri, servicii si comert prin:

- Izolarea fatadelor si a acoperisurilor viitoarelor cladiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea in vedere prevederile Standardului ISO 12354 „Transmiterea zgomotului prin fatadele clădirilor”.
- Instalarea de ferestre cu sticla izolata fonic.
- Limitarea vitezei de circulatie a autovehiculelor in interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

- **1) In perioada executarii lucrarilor de constructii**

a) Surse generatoare de zgomot:

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de 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 poluarii fonice, toate utilajele generatoare de zgomot si/sau vibratii vor fi mentinute in stare buna de functionare.

Fata de imprejurimi, impactul zgomotului si al vibratiilor va fi moderat advers si nu va afecta in mod negativ semnificativ vecinatatile directe din zona.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate în considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat și zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populația este expusa de multe ori timp indelungat.
- Traficul congestionat marcat de porniri și opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor si zgomotele izolate (ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelari).

Efectele surselor de zgomot si vibratii se suprapun peste zgomotul existent in zona generat in principal de traficul rutier- trama stradala.

Perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje si de traficul greu, activitatile de construcții în general. Zgomotul poate afecta vecinatatile imediate și cele adiacente cailor de rulare pentru utilajele si autovehiculele de transport a materialelor de constructii si a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de masuri specifice tehnice, organizatorice si operationale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din santier.
- Vibratiile cauzate de efectuarea lucrarilor de constructii, traficul greu si manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat (pulberi sedimentabile si in suspensie) de activitatile de constructii.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deșeurilor din constructii cu autovehicule prevazute cu prelată, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea in incinta santierului a unor bariere eficiente pentru retinerea prafului, temporizarea activitatilor generatoare de praf in functie de conditiile meteorologice, etc.
- Deșeurile din constructii pot constitui o sursa potentiala de poluare a solului, aerului si a vecinatatilor (ex. deseuri antrenate de vant). Gestionarea deșeurilor in cadrul organizarii de santier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianti), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.

- Traficul greu - Lucrarile de constructii implica un trafic greu semnificativ si functionarea de utilaje grele: utilaje pentru constructii, pentru forare, excavare, incarcare si transport.

In faza de executie a lucrarilor de constructii se vor lua masuri pentru atenuarea zgomotelor si vibratiilor produse, urmarindu-se ca nivelul de zgomot inregistrat sa se incadreze in limitele prevazute de normativele in vigoare.

b) Masurile prevazute de proiectul de plan ce se vor adopta in timpul realizarii lucrarilor de constructii:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Folosirea de utilaje care sa nu conduca în functionare la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele rezidențiale.
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot rutier în vederea adoptării măsurilor de corecție a poluării fonice excesive.
- Localizarea denivelărilor pentru reducerea vitezei în zonele construite și care fac să crească poluarea sonoră, mai ales dacă pe drum circulă vehicule mari. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor rezidențiale.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Prin aplicarea măsurilor prevăzute a fi adoptate vibrațiile generate în perioada desfășurării activităților de construcții nu vor determina:

- Producerea de daune estetice și/ sau structurale clădirilor din vecinătatea amplasamentului studiat prin P.U.Z.
- Afectarea funcționării instalațiilor și echipamentelor sensibile la vibrații.
- Disconfortul semnificativ al populației rezidente din vecinătatea amplasamentului zonei studiate prin P.U.Z.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus și se va manifesta temporar, pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrarilor de constructii in zona studiata prin P.U.Z.

- 2) In perioada de functionare

a) Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor in interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trama stradală.
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor construi.

b) Masuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului:

- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se inregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise.

- Probleme climatice

Încălzirea globală implică, în prezent, două probleme majore pentru omenire: pe de o parte necesitatea reducerii drastice a emisiilor de gaze cu efect de seră în vederea stabilizării nivelului concentrației acestor

gaze în atmosferă care să împiedice influența antropică asupra sistemului climatic și a da posibilitatea ecosistemelor naturale să se adapteze în mod natural, iar pe de altă parte necesitatea adaptării la efectele schimbărilor climatice, având în vedere că aceste efecte sunt deja vizibile și inevitabile datorită inerției sistemului climatic, indiferent de rezultatul acțiunilor de reducere a emisiilor.

În pofida tuturor eforturilor globale de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră, temperatura medie globală va continua să crească în perioada următoare, fiind necesare măsuri cât mai urgente de adaptare la efectele schimbărilor climatice.

a) Surse ce pot contribui la schimbarea climatică:

- Principala sursă ce contribuie la schimbarea climatică este producerea emisiilor de gaze cu efect de seră, de la vehicule, construcțiile existente și viitoare din zona studiată prin PUZ, din sectorul de servicii, rezidențial și public;
- Poluarea factorilor de mediu : aer, apă și sol atât în perioada de construire, cât și în perioada de funcționare a construcțiilor din zona studiată prin PUZ

b) Măsuri privind combaterea schimbării climatice:

Măsuri de adaptare la folosințele de apă (utilizatori):

- Utilizarea mai eficientă și conservarea apei prin reabilitarea instalațiilor de transport și distribuție și prin modificări tehnologice (promovarea tehnologiilor cu consum redus de apă, etc.);
- Modificări în stilul de viață al oamenilor (reducerea cerințelor de apă, utilizarea pentru anumite activități a apei recirculate, etc.);
- Proiectarea și implementarea unor soluții pentru colectarea și utilizarea apei din precipitații;
- Creșterea gradului de recirculare a apei; elaborarea și implementarea unor sisteme de prețuri și tarife pentru apă în funcție de folosință, de sezon și de resursa disponibilă;

Măsuri de adaptare ale infrastructurii, construcțiilor și planificării urbane:

- Promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
- Redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan sau realizării unei rețele separate pentru colectarea apelor pluviale;
- Dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
- Minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
- Dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circulația apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor;
- Dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;
- Implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;
- Promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice;
- Extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;
- Promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării

măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Măsuri de adaptare ale transporturilor:

- Revizuirea reglementărilor privind infrastructura, cum ar fi: drenarea apelor pluviale, terasamente, și drumuri;
- Asigurarea colectării adecvate a apelor pluviale din rețeaua stradală;
- Asigurarea protecției rețelei căilor de comunicație pentru a rezista condițiilor meteorologice extreme. În construcția drumurilor, trebuie asigurate suficiente poduri, rigole și canale în cazul precipitațiilor intense și a inundațiilor;
- Înlocuirea cablurilor de suprafață cu cabluri subterane; construirea, în rețeaua de drumuri și cale ferată, a unui număr adițional de facilități pentru a asigura tranzitul animalelor sălbatice (poduri verzi, pasaje);
- Promovarea unor tehnologii noi de îmbrăcăminte stradale (beton asfaltic sau beton de ciment) și de execuție a stratului de rulare, pe bază de mixturi asfaltice realizate cu bitum modificat pentru preîntâmpinarea deformațiilor permanente (datorate creșterii temperaturii) și asigurarea rezistenței la fisurare (datorată scăderii temperaturii);
- Incurajarea transporturilor alternative cu impact cât mai redus asupra mediului;
- Îmbunătățirea căilor de rulare și fluidizarea traficului cu efecte de reducere a consumurilor de combustibil și implicit de emisii de gaze cu efect de seră;
- Limitarea masei mijloacelor de transport de mărfuri pe anumite tronsoane cu expunere ridicată a populației;

Măsuri de adaptare a energiei:

- Creșterea investițiilor în utilizarea surselor de energie regenerabilă, prin care să se utilizeze potențialul economic și tehnic pe care zona studiată prin PUZ îl deține;
- Creșterea investițiilor în înlocuirea și modernizarea liniilor de transport și distribuție a energiei electrice, având în vedere vechimea mare a acestora, inclusiv prin creșterea capacității de distribuție pentru acoperirea necesarului de răcire;

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

o Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de circulațiile carosabile, pietonale și vegetația aferentă.

o Terenuri proprietate privata a primăriei

Nu există terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova în zona studiată.

o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI

Reglementarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată prin P.U.Z. nu necesită transferul unor suprafețe de terenuri din proprietate privată în domeniul proprietății publice.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriul teren dar și realizarea accesului pe teren din Calea Severinului cu acordul autorităților locale.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico edilitare pe

domeniul public si reabilitarea circulatiilor in zona (Calea Severinului)

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 de constructii. De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic, functional si social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde si Regulamentul de Urbanism odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie.

Dupa aprobare, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de 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 interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre 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. PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4**
- Adresa: Calea Severinului, Nr. 117, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar: **JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHMEH**
- Domiciliu
- Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- Nr. Proiect: 136/2022
- Data elaborării: Septembrie 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 38.200,00 m² conform datelor din C.F. 250661 (Nr. Cad. 250661) si din Certificatul de Urbanism Nr. 992/17.06.2022, este situat in intravilanul Municipiului Craiova, avand destinatia de curti constructii conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 416/2006.

Terenul analizat este localizat in Judetul Dolj, Municipiul Craiova, in partea de Nord-Vest a municipiului, cu acces din Calea Severinului.

Amplasamentul in suprafata 38.200,00 m² reprezinta proprietatea JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH.

2. PROPUNERE DOCUMENTATIE

Investitia se va realiza pe terenul proprietate JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH in suprafata de 38.200,00 m².

Pe terenul cu suprafata totala de 38.200,00 m² (Nr. Cad. 250661) ce a generat documentatia P.U.Z. cu proprietar JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH, se propune pastrarea zonificarii functionale de zona comert si servicii de interes public, se propune modificarea indicilor urbanistici P.O.T. si C.U.T., reglementarea unui acces pe teren din Calea Severinului si reglementarea unui regim de inaltime de S+P+4 – Rh max admis la atic/coama = 19,00 m.

3. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/propietar/investitor.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/propietar/investitor.

Toate costurile aferente sistematizarii verticale, inclusiv spatiile verzi din proprietatea publica vor cadea

in sarcina exclusiva a investitorului dupa acordul autoritatii executive (acordul autoritatilor locale).

Reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale din zona studiata prin P.U.Z. situate pe domeniul public cat si accesul pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. va fi realizat de catre investitorul privat cu acordul autoritatilor 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 consultant; - Cheltuieli pentru asistenta tehnica;	Suportate de catre investitori privati
1.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Suportate de catre investitori privati
1.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de catre investitori privati
2. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		Proprietar
2.1	Cheltuieli pentru construire: - Construirea unor constructii pentru care se doreste investitia; - Amenajarea terenului in incinta; - Realizarea accesului pe teren din domeniul public; - Amenajarea acceselor, a circulatiilor carosabile si pietonale in incinta si din proprietatea publica, amenajarea locurilor de parcare in incinta - Amenajarea spatiilor verzi/plantate in incinta cat si amenajarea spatiilor verzi aflate pe proprietatea publica	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 realizării investițiilor dorite pe terenul studiat sunt următoarele:

- Intocmirea și aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.;
- Obținerea autorizației de construire pentru noile construcții ce se doresc a se realiza;
- Realizarea accesului pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. cu acordul autorităților locale;
- Racordul la rețelele edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- Amenajarea acceselor;
- Amenajarea terenului;
- Amenajarea spațiului verde din incintă cât și din proprietatea publică;
- Realizarea investiției, finalizată prin recepție;
- Intabularea construcției/construcțiilor;

Intocmit,
master urb./ Constantin Ana-Maria



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4"

Calea Severinului, Nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj

**BENEFICIAR:
DOMICILIUL:**

JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH

**PROIECTANT GENERAL:
Nr. Proiect :
Faza :**

**S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
136/2022
P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.**

BORDEROU

I.	DISPOZITII GENERALE:	3
1.	Rolul R.L.U.....	3
2.	Baza legala a elaborarii.....	3
3.	Domeniul de aplicare	4
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	6
6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	9
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri	9
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	10
	DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT	10
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	11
	Zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii	11
	Zona spatii verzi	16
	Zona cai de comunicatie si transport.....	18

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
- **Adresa:** Calea Severinului, Nr. 117, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** JAHANI DARIUS FARID si JAHANI FAHEMEH
- **Domiciliul:** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 10, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z.
- **Nr. Proiect:** 136/2022
- **Data elaborării:** Septembrie 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, caracteristici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.*
- *Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.*
- *Toate documentatiile de urbanism se realizeaza în format digital si format analogic, la scara adecvata. În functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat în coordonate în sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.*

2. Baza legala a elaborarii

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii

nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - Secțiunea I - Cai de comunicație: Legea nr. 363/2006
 - Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Secțiunea IV- Reteaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"
- Legea nr. 231/2018 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor Nr. 247/2005.
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) – actualizată prin Ordonanța de Urgență 98/2016, publicată în M. Oficial Nr. 1030/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului Nr. 35/2016 privind modificarea și completarea legii cadastrului și a publicității imobiliare.
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Codul civil;
- Ordin Nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

3. Domeniul de aplicare

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

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

- (1) funcțiunile 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

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

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

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

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul Planului Urbanistic Zonal, zone expuse la riscuri naturale.

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

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

Activitatea de construire în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:

- pe terenuri neocupate cu construcții.
- prin 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:

- Calea Severinului - retragerea pentru construire din ax de min. 30,00 m pe latura de Sud-Vest și de 40,00 m pe latura de Nord-Est, iar retragerea pentru împrejmuire la 27,00 m din axul străzii pe latura de Sud-Vest și de 29,00 m pe latura de Nord-Est;

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zona funcțională sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de comerț și servicii de interes public		
ZCS	60.00%	3,00

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

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

Accesul la zona se face din Calea Severinului.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

a) strada de categoria a II -a - artera de legătură cu 3 benzi de circulație pe sens conform profil tip 1 pentru Calea Severinului, având retragerea pentru construire din ax de min. 30,00 m pe latura de Sud-Vest și de 40,00 m pe latura de Nord-Est, iar retragerea pentru împrejmuire la 27,00 m din axul străzii pe latura de Sud-Vest și de 29,00 m pe latura de Nord-Est.

Alcatuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum și cu STAS 10144/.

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

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

În cazul zonei de comerț și servicii de interes public, se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe lotul propriu;

5. Reguli cu privire la echipare edilitară

- ALIMENTARE CU APĂ

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de apă din Calea Severinului.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

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

Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de 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. se va face racordul la rețeaua de canalizare din Calea Severinului. De asemenea, se propune racordul la rețeaua de colectare a apelor pluviale din Calea Severinului.

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, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. alimentarea cu energie electrica se va face din calea Severinului. 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 electrică.

- TELECOMUNICAȚII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de telecomunicații existentă din Calea Severinului.

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 clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoare construcții ce se vor construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilație, centrala comună, sau panouri solare amplasate pe construcții, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de gaze naturale din Calea Severinului.

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 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 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 tesutului 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 piete publice.

În prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. nu se propune parcelare.

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

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

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi 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 împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Privind spațiile verzi autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și

plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism, atât la nivelul solului cât și pe verticală (pe înălțimea clădirii)

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

- **ZCS** - Zona de comerț și servicii de interes public cu regim maxim de înălțime $S+P+4 - R_h$ max admis la atic/coama = 19,00 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-edilărită, 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 sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- situarea speciala a parcelei în cadrul sectorului într-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
- modificarea mai multor conditii de construire, constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:
- modificari privind 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 posterioara de proprietate este posibila în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectura.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru parti ale unei U.T.R. a reglementarilor aprobate prin P.U.G. trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atât ale zonei de studiu cât si ale teritoriului învecinat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Zona comert si servicii de interes public

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona de comert si servicii de interes public cu un regim maxim de înaltime admis S S+P+4 -Rh max admis la atic/coama = 19,00 m, este reprezentată de subzona **ZCS**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii si comert.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- birouri, servicii, comert
- sedii firme, hypermarket, supermarket, showroom, service, spalatorii auto, etc.
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului si la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- centru comercial, hypermarket, supermarket, showroom , institutii publice, servicii, comert, birouri,, sedii firme, alimentatie publica, cultura, centre de afaceri, institutii financiar - bancare, targ expozitional, etc.

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

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 circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- a) strada de categoria a II -a- artera de legatura cu 3 benzi de circulatie pe sens conform profil tip 1 pentru Calea Severinului, avand retragerea pentru construire din ax de min. 30,00 m pe latura de Sud-Vest si de 40,00 m pe latura de Nord-Est, iar retragerea pentru imprejmuire la 27,00 m din axul strazii pe latura de Sud-Vest si de 29.00 m pe latura de Nord-Est.

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:
- Calea Severinului - la 27,00 m din axul strazii pe latura de Sud-Vest si de 29.00 m pe latura de Nord-Est.
- b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:
- Calea Severinului - la min. 30,00 m pe latura de Sud-Vest si de 40,00 m pe latura de Nord-Est.

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.

În prezenta documentație de urbanism, edificabilul propus are o retragere de min. 10,00 m față de limitele laterale și cea posterioară.

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 celei mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

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

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din 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 bransare 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+4 – Rh max admis la atic/coama = 19.00 ml.

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;

$$\text{ZCS} = 60.00\%$$

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;

$$\text{ZCS} = 3.00$$

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 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.

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 comerciale

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

2) Constructii de birouri

Pentru constructiile cu destinatia de birouri vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare –10% din suprafata totala a terenului.

Pentru protectia mediului se vor realiza spatii adiacente cailor de comunicatie cu destinatia de culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

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 conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Art. 28. Măsurile de protecție antiseismică

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

Aceste măsuri se fac la:

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

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

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

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

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

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

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

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2013
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Zona spatii verzi

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona spatiilor verzi este reprezentanta de zonele spatiilor verzi publice de folosinta specializata avand destinatia de culoare de protectie/perdea de protectie fata de infrastructura tehnica, formata de subzona **SV**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: „Spatii verzi publice de folosinta specializata”.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- spatii plantate – vegetatie de aliniament;
- mobilier urban;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- 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.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu sunt propuse interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice;
- se interzice amplasarea de constructii pe spatiul verde;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii 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 a zonei studiate, s-a propus vegetatie cu rol de culoar de protectie.

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-edilitară 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 functiei de baza a zonei;
- retele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- trotuare;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – categoriile I-IV proiectate conform normelor specifice in vigoare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții – conform art. 11 din RGU. Nu este cazul

Art. 6. Interdictii temporare Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice va tine cont de prevederile art. 18 din RGU.

Art. 8. Amplasarea constructiilor, se va face cu respectarea prevederilor art. 23 si 24 din RGU;

Art. 9. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 10. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Art. 11. Parcelare- conform RGU art.30 – nu este cazul.

Art. 12. Inaltimea constructiilor - conform RGU art.31.

Art. 13. Aspectul exterior al constructiilor - conform RGU art. 32.

Art. 14. Parcaje - conform RGU art.33 si RLU privind parcarile.

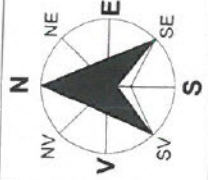
Art. 15. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



INCADRARE IN TERITORIU **CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 416/2006** **scara 1:2000**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA
 CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT
 CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
 Calea Severinului, Nr. 117, Muz. Craiova, Jud. Dolj

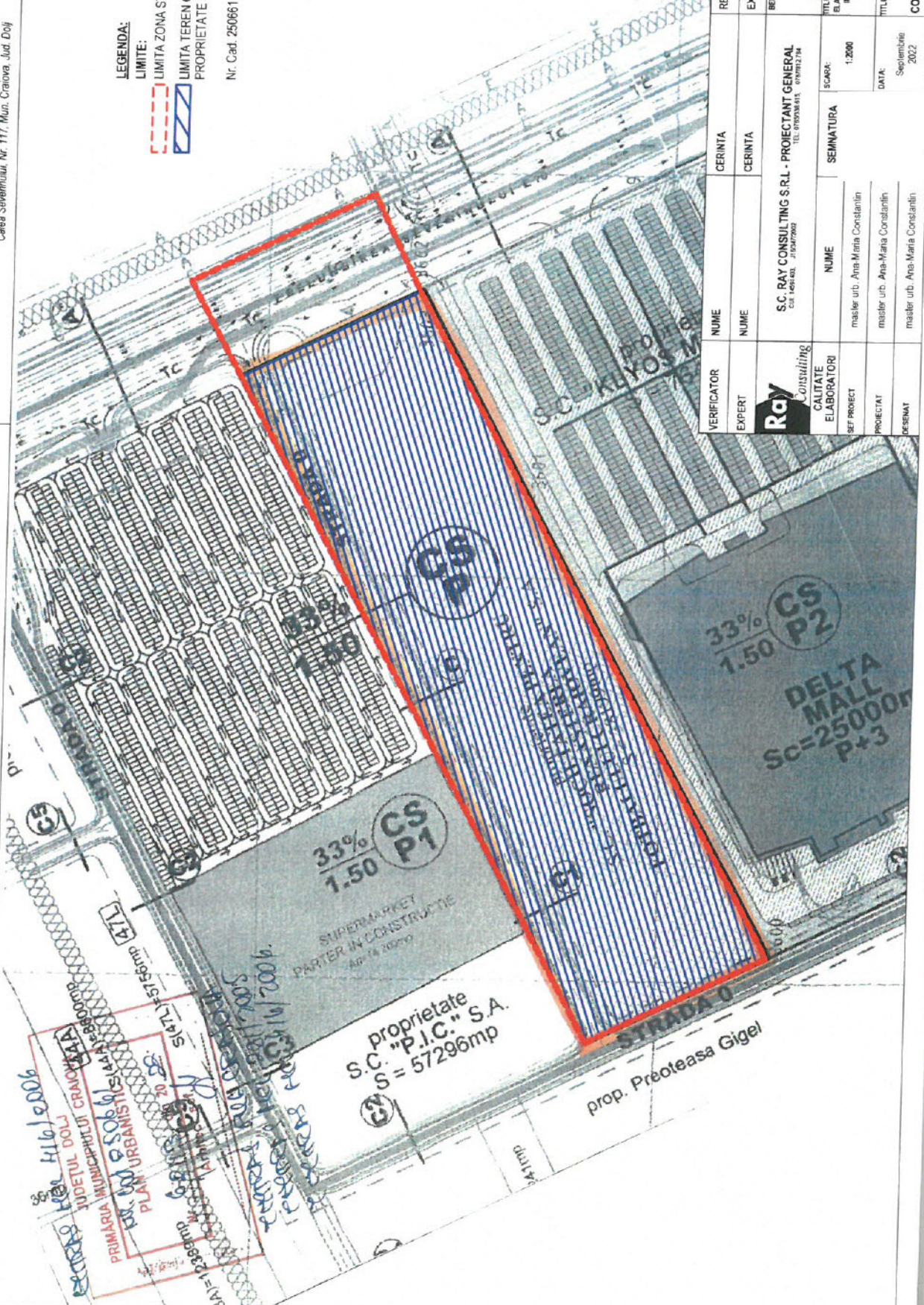


LEGENDA:

LIMITE:

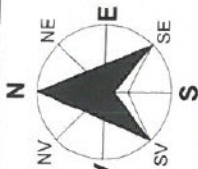
— LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.754,08 m² (4,37 Ha)
 — LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. -
 PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH

Nr. Cad. 250661 - S.TEREN TOTAL = 38.200,00 m²



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - N. DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - N. DATA
RAY Consulting CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	BENEFICIAR: JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH
SEF PROIECT	NUME	SCARA: 1:2000	PROIECT NR: 135/2022
PROIECTAT	NUME	DATA: Septembrie 2022	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI SI CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
DESEINAT	NUME	DATA: Septembrie 2022	Adresa: Calea Severinului Nr. 117, Muz. Craiova, Jud. Dolj
INCADRARE IN TERITORIU			PLANSA NR: U09
CONF. P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 416/2006			P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT
CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
Calea Severinului, Nr. 117, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LIMITE:

LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43.754,08 m² (4,37 Ha)

LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. -
PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH

Nr. Cad. 250661 - $S_{\text{TEREN TOTAL}} = 38.200,00 \text{ m}^2$

[illegible]

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

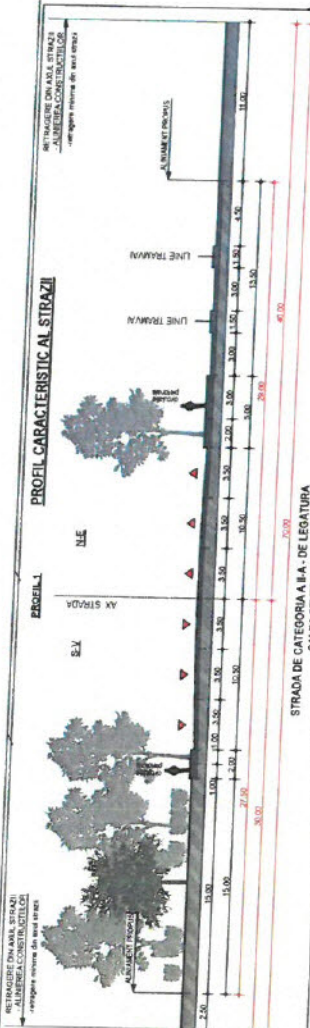
Scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONIFICARE SI MODIFICAREA NOILOR URBANISTICI IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR IMBILITATE DE SERVICII SI COMERT
CU REGIM MAXIMI DE INALTIME SI DE INALTIME

Calea Severinului, Nr. 111, Bui, Craiova, Jud. Dolj



PROFIL CARACTERISTIC AL STRAZII



STRADA DE CATEGORIA A.M.A. DE LEGATURA
- CALEA SEVERINULUI -

EXPLOR
P+1

INVENTAR PLANIFICARE DE CONSTRUIRI - TERENURI CE A GERMEN FUNCTIONALIZ	INVENTAR PLANIFICARE DE CONSTRUIRI - TERENURI CE A GERMEN FUNCTIONALIZ
INVENTAR PLANIFICARE DE CONSTRUIRI - TERENURI CE A GERMEN FUNCTIONALIZ	INVENTAR PLANIFICARE DE CONSTRUIRI - TERENURI CE A GERMEN FUNCTIONALIZ
1. 317030.54	421000.30
2. 317031.85	421000.64
3. 317032.48	421000.92
4. 317033.87	421001.43
5. 317034.89	421001.84
6. 317035.14	421002.14
7. 317035.14	421002.14
8. 317035.14	421002.14
9. 317035.14	421002.14
10. 317035.14	421002.14
11. 317035.14	421002.14
12. 317035.14	421002.14
13. 317035.14	421002.14
14. 317035.14	421002.14
15. 317035.14	421002.14
16. 317035.14	421002.14
17. 317035.14	421002.14
18. 317035.14	421002.14
19. 317035.14	421002.14
20. 317035.14	421002.14
21. 317035.14	421002.14
22. 317035.14	421002.14
23. 317035.14	421002.14
24. 317035.14	421002.14
25. 317035.14	421002.14
26. 317035.14	421002.14
27. 317035.14	421002.14
28. 317035.14	421002.14
29. 317035.14	421002.14
30. 317035.14	421002.14
31. 317035.14	421002.14
32. 317035.14	421002.14
33. 317035.14	421002.14
34. 317035.14	421002.14
35. 317035.14	421002.14
36. 317035.14	421002.14
37. 317035.14	421002.14
38. 317035.14	421002.14
39. 317035.14	421002.14
40. 317035.14	421002.14
41. 317035.14	421002.14
42. 317035.14	421002.14
43. 317035.14	421002.14
44. 317035.14	421002.14
45. 317035.14	421002.14
46. 317035.14	421002.14
47. 317035.14	421002.14
48. 317035.14	421002.14
49. 317035.14	421002.14
50. 317035.14	421002.14
51. 317035.14	421002.14
52. 317035.14	421002.14
53. 317035.14	421002.14
54. 317035.14	421002.14
55. 317035.14	421002.14
56. 317035.14	421002.14
57. 317035.14	421002.14
58. 317035.14	421002.14
59. 317035.14	421002.14
60. 317035.14	421002.14
61. 317035.14	421002.14
62. 317035.14	421002.14
63. 317035.14	421002.14
64. 317035.14	421002.14
65. 317035.14	421002.14
66. 317035.14	421002.14
67. 317035.14	421002.14
68. 317035.14	421002.14
69. 317035.14	421002.14
70. 317035.14	421002.14
71. 317035.14	421002.14
72. 317035.14	421002.14
73. 317035.14	421002.14
74. 317035.14	421002.14
75. 317035.14	421002.14
76. 317035.14	421002.14
77. 317035.14	421002.14
78. 317035.14	421002.14
79. 317035.14	421002.14
80. 317035.14	421002.14
81. 317035.14	421002.14
82. 317035.14	421002.14
83. 317035.14	421002.14
84. 317035.14	421002.14
85. 317035.14	421002.14
86. 317035.14	421002.14
87. 317035.14	421002.14
88. 317035.14	421002.14
89. 317035.14	421002.14
90. 317035.14	421002.14
91. 317035.14	421002.14
92. 317035.14	421002.14
93. 317035.14	421002.14
94. 317035.14	421002.14
95. 317035.14	421002.14
96. 317035.14	421002.14
97. 317035.14	421002.14
98. 317035.14	421002.14
99. 317035.14	421002.14
100. 317035.14	421002.14

CONSULTANTA
RAY
CONSULTING
S.R.L.
CRAIOVA 2000
CRAIOVA 2000

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII IN LIMELE LATERALE SI POSTERIOARE
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PETONALE SI SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATILOR
LINEE TRAMVAI
ZONA APERENTA LINEI DE TRAMVAI
ACCES INCINTA

FOND CONSTRUIT:
CONSTRUCII EXISTENTE IN VECHINA ZONA STUDIATA SI P+1
HIDRANTI EXISTENTI

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA INTRAVILAN MUN. CRAIOVA

LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43754.08 m² (4.37 Ha)

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

PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH

Nr. Cad. 250661 - Suprafata totala = 38.200.00 m²

REGLEMENTARI SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

U.T.R. - ZCS - ZONA COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE

INALTIME P+4

ZONA COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE INALTIME S-P+4

P.O.T. - MAX. ADMS = 60.00 %

C.U.T. - MAX. ADMS = 3.00

MAX. ABILITATILOR - S-P+4 - 19.00 m

ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

U.T.R. - ZCS

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona comert si servicii de interes public cu regim maxim de inaltime S-P+4

Circulatii si zona alee

Circulatii carosabile

Circulatii petonale

Teren memorializat pentru circulatii

Spatii verzi publice - vegetatie alee

Zona alee

Zona alee

Zona alee

Zona alee

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

EXISTENT

PROPOSU

Suprafata

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

Procent

EXISTENT

PROPOSU

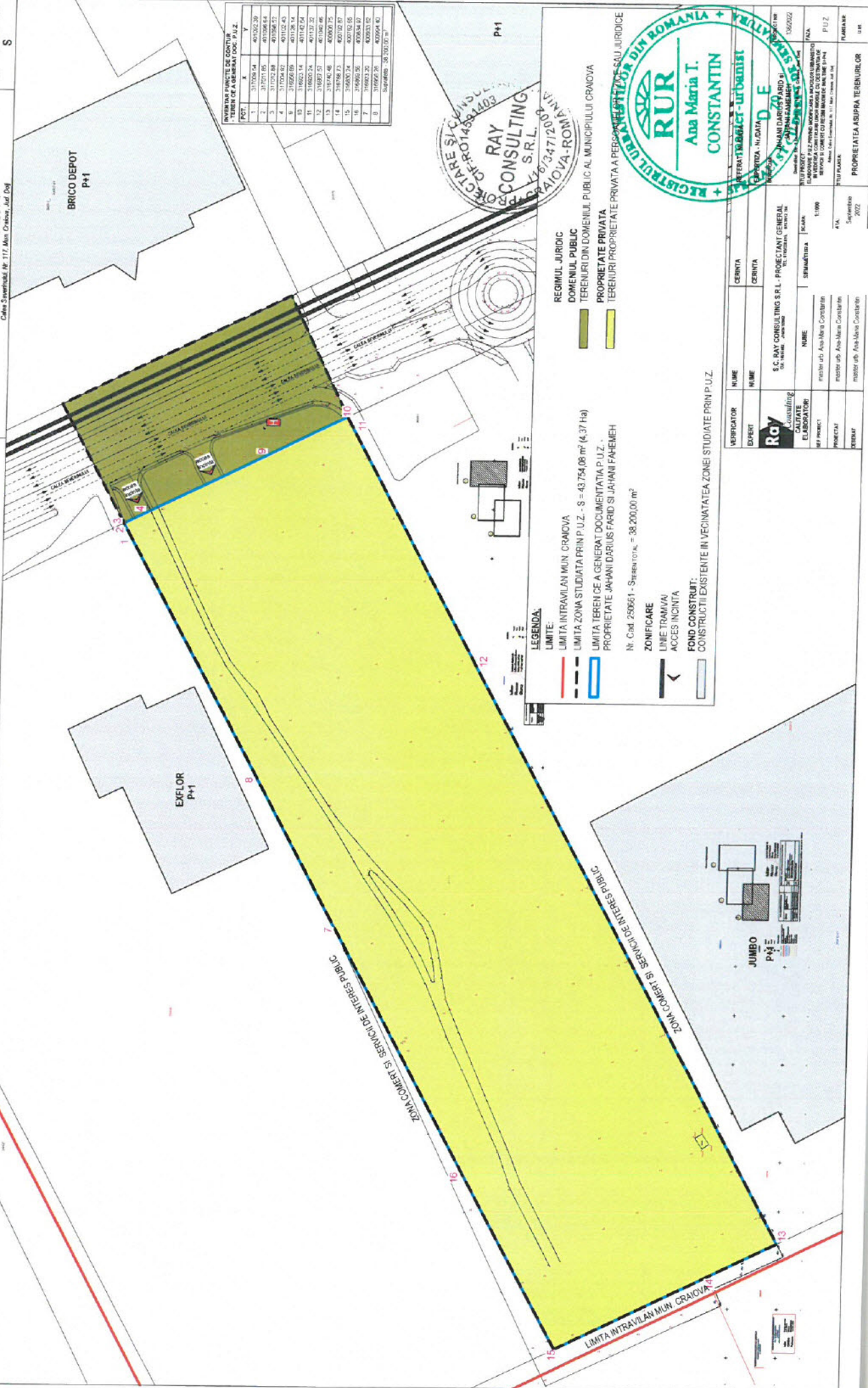
Suprafata

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRINVO MODIFICAREA INDICULOR URBANISTICI IN VEDEREA
CONSTRUIRI UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT
CU REGIM MAXIM DE INALTIME S-494
Calea Saverbiului Nr. 117, Man. Orlova, Jud. Dolj



POZ.	x	y
1	317028.54	401032.39
2	317051.65	401006.64
3	317072.68	401056.57
4	317074.02	401112.43
5	316922.69	401126.14
6	316922.64	401142.64
7	316920.23	401132.32
8	316927.53	401046.66
9	316940.48	400907.75
10	316968.73	400702.65
11	316968.04	400762.65
12	316969.95	400834.67
13	316923.67	400903.02
14	316956.29	400994.90

Sums: 38,720.00 x
Sums: 38,720.00 y



CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECHINATATEA ZONEI STUDIA TE PRIN P.U.Z.

[illegible]

110

STUDIU DE CIRCULATIE

scara 1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICAREA INCINTEI URBANISTICE IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR MOBILE CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT
CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4
Calea Severinului, Nr. 117, Mar. Craiova, Jud. Dolj



REGLEMENTAREA CIRCULATIEI PROPUSE IN ZONA

- Se va organiza si amenaja incinta proprietatii pentru a permite accesul usor si iesirea in conditii de siguranta a traficului;
- Se va asigura accesul facil al autospecialelor de interventie in caz de incalzire la o incalzire obiectiv din incinta;
- Este obligatorie respectarea regulilor de circulatie a autovehiculelor in vederea asigurarii fluiditatii traficului;
- Accesul autovehiculelor in incinta se va face din Calea Severinului;
- Iesirea autovehiculelor din incinta se va face in Calea Severinului;
- Dimensiuni minime ale acceselor: 3,50 m;
- Dimensiuni minime ale circulatiilor in incinta: 5,00 m;
- Accesul, iesirea, parcarile, circulatiile interioare precum si circulatiile de racord din drumul public se marcheaza pe carosabil sau se delimiteaza prin borduri;

INVENTARIEREA DE CONTOUR	INVENTARIEREA DE CONTOUR	INVENTARIEREA DE CONTOUR
PERIMETRU	PERIMETRU	PERIMETRU
1	317008.54	401002.39
2	317018.82	401008.64
3	317012.80	401012.82
4	317004.80	401020.82
5	317004.80	401028.82
6	317004.80	401036.82
7	317004.80	401044.82
8	317004.80	401052.82
9	317004.80	401060.82
10	317004.80	401068.82
11	317004.80	401076.82
12	317004.80	401084.82
13	317004.80	401092.82
14	317004.80	401100.82
15	317004.80	401108.82
16	317004.80	401116.82
17	317004.80	401124.82
18	317004.80	401132.82
19	317004.80	401140.82
20	317004.80	401148.82
21	317004.80	401156.82
22	317004.80	401164.82
23	317004.80	401172.82
24	317004.80	401180.82
25	317004.80	401188.82
26	317004.80	401196.82
27	317004.80	401204.82
28	317004.80	401212.82
29	317004.80	401220.82
30	317004.80	401228.82
31	317004.80	401236.82
32	317004.80	401244.82
33	317004.80	401252.82
34	317004.80	401260.82
35	317004.80	401268.82
36	317004.80	401276.82
37	317004.80	401284.82
38	317004.80	401292.82
39	317004.80	401300.82
40	317004.80	401308.82
41	317004.80	401316.82
42	317004.80	401324.82
43	317004.80	401332.82
44	317004.80	401340.82
45	317004.80	401348.82
46	317004.80	401356.82
47	317004.80	401364.82
48	317004.80	401372.82
49	317004.80	401380.82
50	317004.80	401388.82
51	317004.80	401396.82
52	317004.80	401404.82
53	317004.80	401412.82
54	317004.80	401420.82
55	317004.80	401428.82
56	317004.80	401436.82
57	317004.80	401444.82
58	317004.80	401452.82
59	317004.80	401460.82
60	317004.80	401468.82
61	317004.80	401476.82
62	317004.80	401484.82
63	317004.80	401492.82
64	317004.80	401500.82
65	317004.80	401508.82
66	317004.80	401516.82
67	317004.80	401524.82
68	317004.80	401532.82
69	317004.80	401540.82
70	317004.80	401548.82
71	317004.80	401556.82
72	317004.80	401564.82
73	317004.80	401572.82
74	317004.80	401580.82
75	317004.80	401588.82
76	317004.80	401596.82
77	317004.80	401604.82
78	317004.80	401612.82
79	317004.80	401620.82
80	317004.80	401628.82
81	317004.80	401636.82
82	317004.80	401644.82
83	317004.80	401652.82
84	317004.80	401660.82
85	317004.80	401668.82
86	317004.80	401676.82
87	317004.80	401684.82
88	317004.80	401692.82
89	317004.80	401700.82
90	317004.80	401708.82
91	317004.80	401716.82
92	317004.80	401724.82
93	317004.80	401732.82
94	317004.80	401740.82
95	317004.80	401748.82
96	317004.80	401756.82
97	317004.80	401764.82
98	317004.80	401772.82
99	317004.80	401780.82
100	317004.80	401788.82



RETRAGERE MIN. DIN AXUL STRAZII LA INCINTA DE CONSTRUCII
RETRAGERE DIN LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
SPATII VERZI VEGETATIE ALIMENT - DOMENIU PUBLIC
SPATII VERZI PROPUSE IN INCINTA - DOMENIU PRIVAT
SPATII VERZI AMENAJATE AFERENTE LINEI DE TRAMVAI
COTUR SUBSOL



CIRCULATII CAROSABILE DOMENIU PUBLIC
CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE IN INCINTA - DOMENIU PRIVAT
CIRCULATII PIETONALE - DOMENIU PUBLIC
CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA - DOMENIU PRIVAT
PARCARE BICICLETE
LINE TRAMVAI
ACCES INCINTA
FOND CONSTRUIT
CONSTRUCII EXISTENTE IN INCINTA

LEGENDA:

- LIMITA INTRAVILAN MUN. CRAIOVA
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 43 754,08 m² (4,37 Ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
- PROPRIETATE JAHANI DARIUS FARID SI JAHANI FAHEMEH
- Nr. Cad. 250561 - Suprafata totala = 38.200,00 m²
- ZONIFICARE
- U.T.R. - ZCS - ZONA COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE INALTIME P+4
- CONSTRUCII PROPUSE CU DESTINATIA DE COMERT SI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU REGIM DE INALTIME S+P+4
- P.O.T. MAX. ADMS = 60,00 %
- C.U.T. MAX. ADMS = 3,00
- R_{MAX} ADMS LA ALCIDRAM = S+P+4 - 19,00 m
- INDICATOARE DE CIRCULATIE
- STOP
- TRECERE DE PIETONI
- OBLIGATORIU LA DREAPTA
- DRUM CU PRIORITATE
- CEDEAZA TRECEREA
- PARCARE PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI
- PARCARE SUBTERANA
- SEMAFOARE EXISTENTE PROPUSE PENTRU PUNERE IN FUNCTIUNE

NOTA Z. CIRCUMFERINTA DE AMPLASARE A CONSTRUCIILOR

SEMI-VERZI SI CIRCULATIE IN INCINTA SUNT INFORMATIVE

DETALIU STRUCTURA CIRCULATIE SUBTERANA / CIRCULATIE INCINTA

- 4 cm - BA16
- 5 cm - BA20
- 10 cm - PIATRA SPARTA
- 20 cm - BALAST
- 18 cm - BCR4
- 2 cm - NISP
- 25 cm - BALAST

NOTA Z. CIRCUMFERINTA DE AMPLASARE A CONSTRUCIILOR

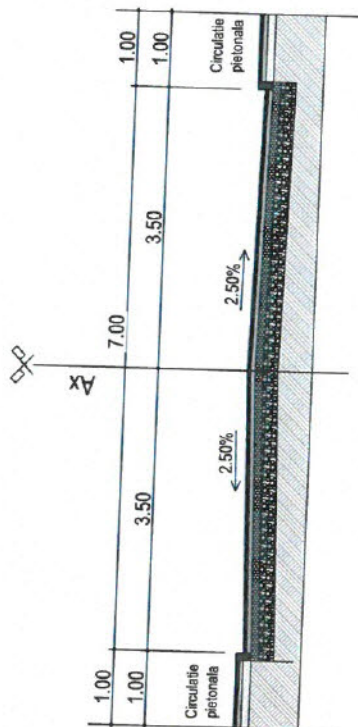
SEMI-VERZI SI CIRCULATIE IN INCINTA SUNT INFORMATIVE

NOTA Z. CIRCUMFERINTA DE AMPLASARE A CONSTRUCIILOR

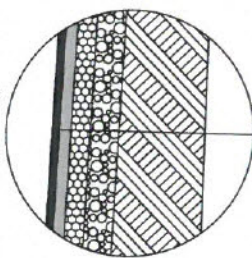
SEMI-VERZI SI CIRCULATIE IN INCINTA SUNT INFORMATIVE

PROFIL TRANSVERSAL **scara 1:100**

Profil transversal - ALEE IN INCINTA
- cu doua benzi de circulatie -



Detaliu sistem rutier strada
scara 1:20



- 4 cm - asfalt BA16
- 5 cm - asfalt BAD 22.4
- 10 cm - piatra sparta
- 20 cm - balast

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14591403, J163472002 TEL: 0755038.615, 0767612.784		BENEFICIAR: JAHANI DARIUS-FARID si JAHANI FAHEMEH Domiciliul: Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 10, Mun. Craiova, Jud. Dolj
CALITATE ELABORATORI	NUME	SCARA: 1:1000	PROIECT NR: 136/2022
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		FAZA:
PROIECTAT	ing. Ionut BORA	DATA: Septembrie 2022	P.U.Z.
DESEINAT	ing. Ionut BORA		PLANSĂ NR: U.07A
PROFIL TRANSVERSAL - ALEE IN INCINTA -			





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 Afişaj Stradal
Nr.64834/06.12.2024



N. Ark S-1

09/12/24

09.12.2024

NESECRET

De către...

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Urbanism și Nomenclatură Urbană
Str. Târgului, nr.26, Craiova

Având în vedere adresa dumneavoastră nr.422562/03.12.2024, înregistrată la Poliția Locală a Municipiului Craiova sub nr.64834/04.12.2024, vă comunicăm următoarele:

-polițiști locali cu atribuții în domeniul disciplinei în construcții, împreună cu un reprezentant al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, au efectuat verificări în data de 05.12.2024 în Craiova, str. Calea Severinului, nr.117, unde au constatat faptul că lucrările de construire pentru imobil cu destinația de servicii și comerț cu regim de înălțime S+P+4, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal „modificarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor imobile cu destinația de servicii și comerț cu regim maxim de înălțime S+P+4” generat de imobilul din str. Calea Severinului, nr.117, nu sunt executate;

- în consecință, nu se impun măsuri;
- atașăm planșe foto.

Cu stimă,

Șeful Poliției Locale a Municipiului Craiova
Director Executiv
Octavian MATEESCU

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Pistolea Mihai	Șef Serviciu	05.12.2024	
Întocmit: Ștefănescu Puiu	Polițist local	05.12.2024	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat nr. 64834/06.12.2024

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

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