

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconversie funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în zona Bd.Dacia – Aleea 2 Castanilor – Aleea 3 Castanilor, în vederea construirii unui imobil, cu regim de înălțime P+4, cu destinația de locuințe colective, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor, nr.11

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.01.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.7225/2024, raportul nr.15501/2024 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și raportul de avizare nr.19989/2024 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la reconversie funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în zona Bd.Dacia – Aleea 2 Castanilor – Aleea 3 Castanilor, în vederea construirii unui imobil, cu regim de înălțime P+4, cu destinația de locuințe colective, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor, nr.11;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată, Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată, Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.c, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la reconversie funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în zona Bd.Dacia – Aleea 2 Castanilor – Aleea 3 Castanilor, în vederea construirii unui imobil, cu regim de înălțime P+4, cu destinația de locuințe colective, generat de imobilul situat în municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor, nr.11, 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 privind „reconversie funcțională și reglementarea
indicilor urbanistici în zona Bd. Dacia - Aleea 2 Castanilor - Aleea 3 Castanilor”, generat de
imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr. 11

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1736 din 03.09.2021, prelungit valabilitatea până la 03.09.2024. În faza de elaborare, au fost urmărite etapele stabilite prin lege, respectiv: obținerea Avizului de Oportunitate, parcurgerea perioadei de informare a publicului și parcurgerea perioadei de transparență decizională. Documentația a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului organizată la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, înregistrându-se avizul favorabil al acesteia.

Întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și etapele prevăzute de lege sunt parcurse în intervalul de timp cuprins între data emiterii Certificatului de Urbanism și data finalizării perioadei de transparență decizională, respectiv 04.01.2024. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de către domnii Zabad Ghazi și Masri Mahmoud, în calitate de titulari al dreptului de proprietate asupra terenului situat în Mun. Craiova, Aleea 3 Castanilor, nr. 11, ca urmare a intenției de edificare pe acest teren “construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective”.

Intrucât conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 554/2023, amplasamentul aflându-se situat în zona construcției aferente lucrărilor tehnico-edilitare, cu POT, CUT și regimul de înălțime nereglementate, însă CUT-ul nu va depăși $CUT_{max}=4$, conform Legii nr. 350/2001, a fost necesară inițierea documentației de urbanism P.U.Z. întrucât beneficiarul propune reconfigurarea urbanistică privind reglementarea funcțiunii și a indicatorilor urbanistici POT și CUT. La elaborarea documentației urbanistice s-a ținut cont de toate funcțiunile preexistente din zona de studiu, adiacent acestui teren, în vederea armonizării reglementărilor urbanistice propuse cu situația existentă la momentul generării P.U.Z. precum și pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare ulterioară a zonei, în intervalul de 10 ani de la data aprobării, propus ca valabilitate a documentației de urbanism studiate. S-a avut în vedere reglementarea zonelor de acces și a profilelor stradale ale străzilor existente ce delimitează zona de studiu.

Ca urmare a 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 „reconversie funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în zona Bd. Dacia - Aleea 2 Castanilor - Aleea 3 Castanilor”, generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr. 11 din Municipiul Craiova.**

PRIMAR,
Lia Olguța VASILESCU

Arhitect șef,
Alexandru SERTIS

Șef Serviciu U.N.U.,
Stefan FLORESCU

Intocmit,
Monica MARIN

RAPORT

privind procedura de aprobare a *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* „reconversie functionala si reglementarea indicilor urbanistici in zona Bd. Dacia - Aleea 2 Castanilor - Aleea 3 Castanilor”, generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr. 11

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

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

Prin documentația elaborată de SC RAY CONSULTING SRL și însoțită de master urb. RUR Ana-Maria Constantin, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „reconversie functionala si reglementarea indicilor urbanistici in zona Bd. Dacia - Aleea 2 Castanilor - Aleea 3 Castanilor”, în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective, generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr. 11, propus prin Certificatul de urbanism nr. 1736 din 03.09.2021, prelungit valabilitatea până la 03.09.2024.

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

Informarea publicului a P.U.Z.- „reconversie functionala si reglementarea indicilor urbanistici in zona Bd. Dacia - Aleea 2 Castanilor - Aleea 3 Castanilor”, în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective, generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr. 11 a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 198556/09.06.2023 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anuntul nr. 5 din 09.06.2023 și la sediul instituției din str. Targului, nr. 26, conform procesului verbal de afișare la sediu și pe site-ul www.primariacraiova.ro nr. 198556/09.06.2023, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Incadrarea în zona, 2. Situația existentă, 3. Zonificare functionala și 4. Mobilare urbana.

Argumentarea afișării la sediul instituției se face prin foto anexate.

Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor direct afectate de propunerile din PUZ, cu adrese transmise prin poștă cu confirmare de primire, respectându-se termenul de 25 zile prevăzut pentru perioada de studiere și de primire a observațiilor și/sau propunerilor, cu adresa de Notificare nr. 198565/09.06.2023.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou în loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ începând cu data de 22.04.2023, argumentat cu foto anexat și a publicat

anunț în două ediții ale ziarului local: Cuvantul Libertatii, in editiile din data de 11.04.2023 si 14.04.2023, anunturi anexate.

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

După expirarea perioadei de 25 zile cu privire la toate etapele de informare, ce a decurs de la ultima adresa/notificare ce a fost emisă în data de 09.06.2023, pentru care s-au primit confirmări de primire și nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

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

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, amplasamentul se afla situat în zona construcției aferente lucrărilor tehnico-edilitare, cu POT, CUT și regimul de înălțime nereglementate, însă CUT-ul nu va depăși $CUT_{max}=4$, conform Legii nr. 350/2001 și retrageri de minim 4,50 ml din axul căilor de acces pentru respectarea RGU aprobat cu HG nr 525/1996.

În urma obținerii C.U. cu nr. 1736 din 03.09.2021 privind investiția solicitată în vederea “construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z., întrucât beneficiarul propune reconfigurare urbanistică privind reglementarea funcțiunii și a indicatorilor urbanistici POT și CUT.

S-a ținut cont de reglementările urbanistice prevăzute în zona și de vecinătăți, respectiv PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018. Fata de cele menționate, rezulta corelarea prezentei propuneri cu documentațiile din zona aprobate.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de înălțime și funcțiunile pe unități teritoriale administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu Aleea 3 Castanilor, Aleea 2 Castanilor și bd. Dacia, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilelor s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de clădirile existente în vecinătate. În sensul celor menționate, distanțele între acestea au fost alese astfel încât imobilele să permită însorirea naturală, reciprocă și atenuând diferența de înălțime cu clădirile din zonă.

SITUATIA EXISTENTA:

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

Delimitări pentru zona studiată în PUZ:

- La Nord – bd. Dacia;
- La Est – locuințe colective;
- La Sud – locuințe colective;
- La Vest – stație IRE.

REGIMUL JURIDIC:

Suprafața totală studiată a terenului prin PUZ este $S=11.179,00$ mp, iar terenul care a generat PUZ-ul are $S=420,00$ mp și care face parte din zona reglementată, figurează în nomenclatorul stradal al Municipiului Craiova pe Aleea 3 Castanilor, nr. 11, are categoria de folosință curți construcții, nr. cadastral 211652, înscris în Carte Funciara nr. 211652 și este proprietate privată a domnilor Zabad Ghazi și Masri Mahmoud.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință curți construcții și PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, amplasamentul se afla situat în zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare, cu POT, CUT și regimul de înălțime nereglementate, însă CUT-ul nu va depăși CUT_{max}=4, conform Legii nr. 350/2001 și retrageri de minim 4,50 ml din axul cailor de acces pentru respectarea RGU aprobat cu HG nr 525/1996.

REGIM TEHNIC:

Zona comerț, servicii, birouri, locuințe colective, zona spații verzi; zona de comunicație rutieră și amenajări aferente, amenajări parcare.

Bilant teritorial

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- UTR1 LcI: - zona locuințe colective:

POT max=20%,

CUT max=2,20,

regim de înălțime maxim admis P+4,

H_{max}=17,00m

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe colective;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

- UTR1 LcI1: - zona locuințe colective:

POT max=40%,

CUT max=2,00,

regim de înălțime maxim admis Sparcare+P+4,

H_{max}=18,00m

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe colective;
- farmacii, supermarket, magazin alimentar, sedii de firme, etc.;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului și la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

- UTR3 IS: - zona instituții și servicii publice:

POT max=40%,

CUT max=1,20,

regim de înălțime maxim admis S+P+2,

H_{max}=13,00m

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- birouri, hotel, hostel, supermarket, benzinărie, etc.;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului și la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

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

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

Accesul la zona se face din Aleea 3 Castanilor ce face legatura cu o artera importanta Bulevardul Dacia.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

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

- Aleea 3 Castanilor - la min. 4,50 m din axul strazii;

- Aleea 2 Castanilor - la min. 10.50 m pe partea de Nord – Est si de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest din axul strazii;

- Aleea de acces – la min. 3.75 m din axul strazii ;

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

- Aleea 3 Castanilor - la min. 5.50 m in partea de Nord-Vest si de min. 11.00 m in partea de Sud – Est din axul strazii;

- Aleea 2 Castanilor - la min. 11.50 m in partea de Nord-Est si de min. 6.00 m in partea de Sud – Vest din axul strazii;

- Aleea de acces – la min. 4.75 m din axul strazii;c) strada de categoria a IV-a– alee de acces cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alee de Acces, avand retragerea pentru construire din ax de min. 4.75 m, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 3.75 m.

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.

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

- COMPANIA DE APA OLTENIA S.A. – aviz favorabil faza PUZ, fiind conditionat de obtinerea avizului de amplasament la faza DTAC;

- ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA - aviz favorabil nr. 100/05/03/01/B/DJ/2405 din 14.12.2022;

- TERMO URBAN Craiova SRL – aviz favorabil nr. 10613 din 12.09.2022;

- COMPLEXUL ENERGETIC OLTENIA SA – SUC. ELECTROCENTRALE CRAIOVA II – aviz favorabil nr. 526/14.10.2022;

- POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER – aviz de principiu nr. 486877/21.10.2022;

- COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE C.F.R. S.A. – aviz favorabil nr. 72/2/30/25.01.2023 pentru faza PUZ, conform Proces-verbal nr. 226/T/13/51/16.01.2023;

- M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA – aviz favorabil nr. 3.412.283/28.09.2022;

- FLASH GROUP LIGHTING SERVICES SA – aviz favorabil fara conditii nr. 1741/28.09.2022 ;

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia etapei de incadrare nr. 4991/24.10.2022 ;

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

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

Studiu geotehnic proiect nr. 144/2022 întocmit de S.C. MXM-TOPGEOPRO DESIGN S.R.L. Craiova;

Aviz de Oportunitate nr. 9/01.09.2022; Studiu de circulatie intocmit de Ionut Bora; Studiu de insorire;

Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de BANCA TRANSILVANIA nr. 35 din 10.04.2023.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.Z „reconversie functionala si reglementarea indicilor urbanistici in zona Bd. Dacia - Aleea 2 Castanilor - Aleea 3 Castanilor”, in vederea construirii unui imobil P+4 cu destinatia de locuinte colective, generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr. 11 a fost supus dezbaterii publice prin publicare pe site-ul Primariei Municipiului Craiova începând cu data 16.11.2023, pentru care nu au fost inregistrate alte observații/obiecțiuni.

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

Față de cele precizate mai sus propunem:

- ***Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „reconversie functionala si reglementarea indicilor urbanistici in zona Bd. Dacia - Aleea 2 Castanilor - Aleea 3 Castanilor”, in vederea construirii unui imobil P+4 cu destinatia de locuinte colective, generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr. 11.***
- ***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: 15.01.2024

Semnătura:

Pt Șef Serviciu,

Ștefan FLORESCU

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

Data: 15.01.2024

Semnătura:

Întocmit,

Insp. urb. Monica MARIN

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

Data: 15.01.2024

Semnătura:

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

LIMITE

- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1.117 Ha)
- Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S teren = 420,00 m²

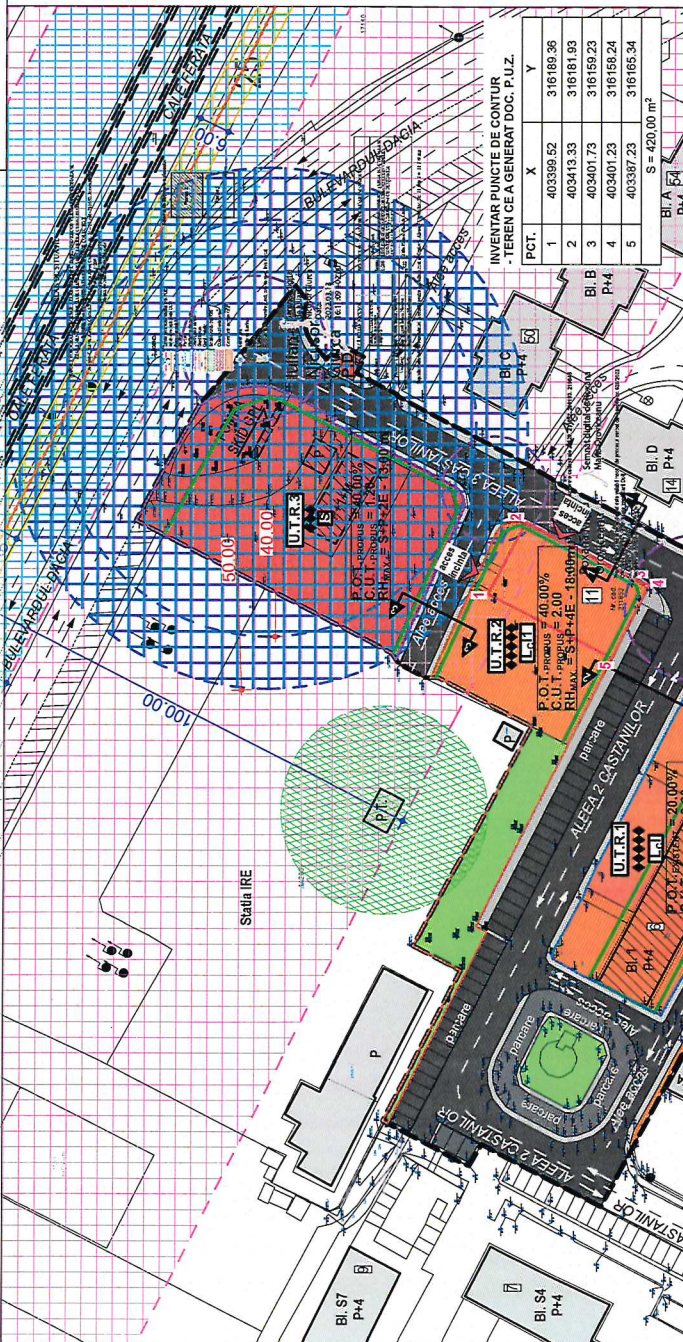
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- U.I.R.1 - Lc1** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
- U.I.R.2 - Lc11** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 - Rh max. = 18,00 m
- U.I.R.3 - IS** - Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m

- RETRAGERE** propusa din axul strazii (alinieea constructiilor)
- CIRCULATII**
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Intersectii

- FOND CONSTRUIT**
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.

- ZONE DE PROTECTIE**
 - Conducta termoficare
 - Zone de protectie alieranta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m sl. - dr.)
 - Cale ferate
 - Zona de protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 - Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 - Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL lip SKID - de 40,00 m si 50,00 m conf. NP037/99
 - Zona de protectie alieranta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m



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

PCT.	X	Y
1	403998,52	316189,36
2	403413,33	316181,93
3	403401,73	316159,23
4	403401,23	316158,24
5	403387,23	316165,34

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA		EXISTENT		PROPIUS	
Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
3.491,44	31,23	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	1.028,60	9,20	0,00	0,00
2.677,67	23,96	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	2.677,67	23,96	0,00	0,00
0,00	0,00	1.978,38	18,17	0,00	0,00
4.822,83	43,81	1.858,83	16,77	0,00	0,00
0,00	0,00	88,31	0,79	0,00	0,00
18,67	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
11.179,00 m ²	100 %	11.179,00 m ²	100 %	11.179,00 m ²	100 %

VERIFICATOR EXPERT

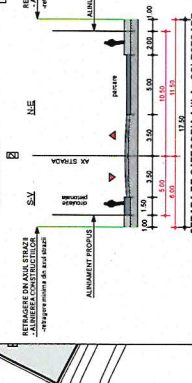
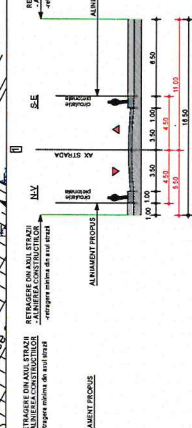
Julian NICSU
Glucra 10168-1007

VERIFICATOR EXPERT

Calitate Elaboratori
Sef Proiect
Proiectant
Desenat

NUME	NUME
master urb. Ana-Maria Constantin	master urb. Ana-Maria Constantin
master urb. Ana-Maria Constantin	master urb. Ana-Maria Constantin
master urb. Ana-Maria Constantin	master urb. Ana-Maria Constantin

VERIFICATOR	NUME
EXPERT	Julian NICSU Glucra 10168-1007
ELABORATORI	Calitate Elaboratori
SEF PROIECT	Sef Proiect
PROIECTANT	Proiectant
DESENAT	Desenat



REFERAT - Nr./DATA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERTIZA - Nr./DATA	EXPERTIZA - Nr./DATA
BENEFICIAR:	ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
PROIECT NR.:	204/2021
TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
SCARA:	1:1000
NUME	master urb. Ana-Maria Constantin
SEMNAURA	[Signature]
DATA:	Februarie 2022
TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
PLANSĂ NR.:	U03

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 19989/17.01.2024

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Referatul nr.7225/09.01.2024 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului-Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Raportul nr.15501/15.01.2024al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului-Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/1991 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice nr.233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului;
- HCL nr. 118/31.03.2011 regulamentul local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor Municipiului Craiova ;
- H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- 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.15501/15.01.2024 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului-Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind **”reconversie functionala si reglementarea indicilor urbanistici in zona Boulevardul Dacia-Aleea 2 Castanilor- Aleea 3 Castanilor”** , generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor , nr.11 .

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:

DOAMNA PRIMAR,

Ap.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI ÎN ZONA BD. DACIA – ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3 CASTANILOR, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE – Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj.

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

- 1.TAXA R.U.R. + Certificat de atestare drept de semnatura
2. Certificat de urbanism Nr. 1736 din 03.09.2021 + Planuri anexa, Extras de carte funciara
3. Act de Proprietate , Certificat de nomenclatura stradala, Copii C.I.,Cadastru,
- 4.Aviz de Inceperea Lucrarii, Proces verbal de receptie Nr. 628/2022, Ridicare Topografica
- 5.Aviz prealabil de oportunitate Nr. 9/01.09.2022 + plan anexa,
6. Aviz Compania de Apa Oltenia SA, Aviz Distributie Energie Oltenia SA,
7. Aviz Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta Dolj
8. Aviz C.A.O., Aviz Compania Nationala de Cai Ferate „C.F.R.” – S.A,
9. Aviz Termo Urban Craiova , Orange Romania
10. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului + plan anexa,
- 11.Aviz Politia Rutiera + Sudiu de Circulatie, Aviz Complexul Energetic Oltenia S.A,
- 12 Aviz Flash Group.Studiu Geotehnic, Studiu de Insorire, Memoriu General, Plan de Actiune
- 13.Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.
- 14.Piese desenate – Incadrare in teritoriu
15. _____ - Incadrare pe suport aerofotografic
16. _____ - Situatie existenta
17. _____ - Reglementari urbanistice
18. _____ - Reglementari echipare retele edilitare
19. _____ - Proprietatea asupra terenurilor
20. _____ - Propunere – Ilustrare urbanistica
21. _____ CD

Data

Nume.Prenume.....

Semnătura.....

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

BORDEROU

▪ Taxa R.U.R.	pag 1
▪ Atestat Specialis R.U.R.	pag 2
▪ Certificat de urbanism Nr. 1736 din 03.09.2021 + Planuri anexa	pag 3-7
▪ Extras de carte funciara	pag 8-9
▪ Act de Proprietate	pag 10-15
▪ Certificat de Nomenclatura Stradala	pag 16
▪ Copii CI	pag 17,18
▪ Cadastru	pag 19
▪ Aviz de Inceperea Lucrarii	pag 20
▪ Proces verbal de receptie Nr. 628/2022	pag 21,22
▪ Ridicare Topografica	pag 23
▪ Aviz de Oportunitate	pag 24,25
▪ Aviz I.S.U.	pag 26
▪ Aviz C.A.O.	pag 27,28
▪ Aviz Compania Nationala de Cai Ferate „C.F.R.” – S.A.	pag 29-35
▪ Aviz Termo Urban Craiova	pag 36,37
▪ Aviz Orange Romania	pag 38-40
▪ Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dolj	pag 41-43
▪ Aviz Politia Rutiera + Sudiu de Circulatie	pag 44-54
▪ Aviz Complexul Energetic Oltenia S.A	pag 55-57
▪ Aviz Flash Group	pag 58-60
▪ Studiu Geotehnic	pag 61-74
▪ Studiu de Insorire	pag 75,76
▪ Memoriu General	pag 77-100
▪ Plan de Actiune	pag 101-103
▪ Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z	pag 104-134
▪ Incadrare in Teritoriu	pag 135
▪ Incadrare pe Suport Aero-Fotografic	pag 136
▪ Situatia existenta	pag 137
▪ Reglementari Urbanistice si zonificare functionala	pag 138
▪ Echipare Edilitara	pag.139
▪ Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor	pag 140
▪ Propunere Ilustrare Urbanistica	pag 141
▪ C.D.	

RON budget order

Client information

Order number: 35
Payer name: SCAUNASU TUDOR VALENTIN
Fiscal code/PIN: 1930817160014

Payment information

Source account: RO58BTRL01701201N32744XX
Beneficiary's name: taxa RUR
Treasury: TREZORERIA
Beneficiary's account: RO12TREZ70020F305000XXXX
Beneficiary's fiscal code: 17244352
Amount: 1084.93
Payment reference: TAXA RUR pentru PUZ - ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD
INTOCMIRE PUZ - master urb. Ana-Maria Constantin
Creation date: 10.04.2023
Transaction date: 10.04.2023
Transaction reference: 017ETRZ231000728
Transfer type: Normal
Signatories: SCAUNASU TUDOR VALENTIN

Payer sign



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

master urbanist

ANA MARIA T. CONSTANTIN

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

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

Președinte

Seria Dz0nr. 0234

Data emiterii

02.05.2019

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

ROMANIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

CU prelungit

Nr. 143109 din 03.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143109 din 03.09.2021

În scopul: elaborare PUZ privind reconversia functionala si reglementarea indicilor urbanistici in vederea construirii unui imobil P+4 cu destinatia de locuinte colective

Ca urmare a cererii adresate de ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova

satul -, sector -, cod poștal -, Aleea

3 Castanilor, nr. 11, bloc -, sc. -, et. -

ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 211652, numărul topografic al parcelei

- sau identificat prin (3)

plan de situație, număr cadastral: 211652

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - faza PUG

aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 23/2000, 543/2018

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 în indiviziune a dlui Zabad Ghazi în cota actuală de 1/2 și a dlui Masri Mahmoud în cota actuală de 1/2, conform extras CF 211652.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;

Destinația după PUG - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

Suprafața terenului - 420,00 mp.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, UTR U1, amplasamentul este situat în zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare, fără POT, CUI și regim de înălțime reglementate, cu retrageri de min. 4.50 m din axul alielor de acces, pentru respectarea RGU aprobat cu HG nr. 525/1996. Se propune elaborare PUZ privind reconversia funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective, cu POT propus=40%, CUI propus=2,00, R_h max=20,06 m.

CONDITII: Conform Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, 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. Prin 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 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 (conform 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 rezistență în presa 2 anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Documentația de urbanism aprobată în zona și se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat OCPI. Se vor respecta prevederile Codului Civil, Locuri de parcare în incinta conform RLU 271/2008. Titlul de proprietate în copie conform cu originalul, Extras CF, fișa bunului imobil, certificat de nomenclatură strădala. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile ale deținătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea, doar pentru lucrări de construire ce nu vizează înfrângerea în legalitate. Avizele deținătorilor de rețele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu, se vor obține după obținerea Avizului prealabil de oportunitate, pe planșa anexa a acestuia. Imobilul se va prevedea cu subsol a cărei funcțiune să fie de parcare.

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

elaborare PUZ privind reconversia funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective

**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:

Agentia pentru Protecția Mediului Dolj. Adresa: str. Petru Rareș, nr. 1

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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 executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

canalizare - Compania de Apa Oltenia

alimentare cu energie electrică - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL

S.C. CONPET

S.N.P. PETROM

Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

telefonizare - Telekom

salubritate - SC Salubritate

transport urban - RAT Craiova

Poliția Rutieră

Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

STGN Medias

SNGN Romgaz Ploiesti

TRANSELECTRICA

S.C. Flash Lightning Service S.A.

TERMoeLECTRICA

S.E. CRAIOVA 2

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Aviz prealabil de oportunitate emis de către Primăria municipiului Craiova, conform Legii 350/2001 și Ord. 233/2016. Aviz C.F.R.

d.4. Studii de specialitate:

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

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

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

dovada achitării taxei RUR pentru exercitarea dreptului de semnatura

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

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu



SECRETAR
Nicolet

ARHITECT SEF,
Gabriela Miereanu

Achitat taxa de

inform chitanței nr

0283830 din 06092

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului

DIRECT

la data de

06092021

ȘEF SERVICIU
Stela Mihaela Ene

ÎNTOCMIT
Monica Marin

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de 1.09.2023 până la data de 1.09.2024

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

PRIMAR,
LIA OLGUTA VĂȘLESE



SEC
NICOLET

L.

Data prelungirii valabilității

8.08.20

ALEXAN

FERTIS

Achitat taxa de

lei, conform chitanței nr.

0248251

din

5.10.2023

Transmis solicitantului la data de

06.10.2023

PT. ȘEF SERVICIU,
STEFAN VLARSCU

INTOCMIT,

N

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 143109 din 03.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1736 din 03.09.2021

În scopul: elaborare PUZ privind reconversia functionala si reglementarea indicilor urbanistici in vederea construirii unui imobil P+4 cu destinatia de locuinte colective

Inregistrata la nr. 143109 din 16/08/2021

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, sector - cod poștal -, Aleea 3 Castanilor, nr. 11, bloc -, sc. -, et. -, ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 211652, numărul topografic al parcelei - sau identificat prin (3) plan de situație, număr cadastral: 211652

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 23/2000, 543/2018

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată în indiviziune a dlui Zabad Ghazi în cota actuală de 1/2 și a dlui Masri Mahmoud în cota actuală de 1/2, conform extras CF 211652.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;
Destinația după PUG - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
Suprafața terenului - 420,00 mp.

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

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 543/2018, UTR LI1, amplasamentul este situat în zona construcției aferente lucrărilor tehnico-edilitare, fara POT, CUT și regim de înaltime reglementate, cu retrageri de min. 4,50 ml din axul aleilor de acces, pentru respectarea RGU aprobat cu HG nr. 525/1998. Se propune elaborare PUZ privind reconversia funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective, cu POT propus=40%, CUT propus=2,00, Rh max=20,00 m.

CONDITII: Conform Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, 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 arh șef". Prin 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. 58, alin. 6 și 7 coroborat cu art. 37 din Ord 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului se va face în baza unei cereri tip, anterior și separat de solicitarea de aprobare a documentației urbanism în Consiliul Local, ce ulterior va fi supusă dezbaterii publice. Investitorul afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (conf Ord.2701/2010) și publică în presă 2 anunțuri la interval de 3 zile într-un ziar de circulație locală. Documentația de urbanism se va depune în max 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a Consiliului Local, prin care se aprobă/se respinge documentația de urbanism. Propunerea se va corela cu documentațiile urbanism aprobate în zona și se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat OCPI; Se vor respecta prevederile Codului Civil. Locuri de parcare în incinta conform RLU 271/ 2008; Titlul de proprietate în copie conform cu originalul, Extras CF, fișa bunului imobil, certificat de nomenclatura strădala. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile al detinatorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea, doar pentru lucrări de construire ce nu vizează intrarea în legalitate. Avizele detinatorilor de rețele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu, se vor obține după obținerea Avizului prealabil de oportunitate, pe planșa anexa a acestuia. Imobilul se va prevedea cu subsol a cărei funcțiune sa fie de parcare.

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

elaborare PUZ privind reconversia funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective

**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:

Agentia 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 / nelncadrarea 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
Monița Marin**

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia ✓

canalizare - Compania de Apa Oltenia

alimentare cu energie electrica - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL ✓

S.C. CONPET

S.N.P. PETROM

Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

telefonizare - Telekom ✓

salubritate - SC Salubritate

transport urban - RAT Craiova

Poliția Rutieră ✓

Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

STGN Medias

SNGN Romgaz Ploiesti

TRANSELECTRICA

S.C. Flash Lightning Service S.A.

TERMOELECTRICA

S.E. CRAIOVA 2

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu ✓

protecția civilă

sănătatea populației

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

Aviz prealabil de oportunitate emis de către Primăria municipiului Craiova, conform Legii 350/2001 și Ord. 233/2016. Aviz C.F.R. ✓

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnic. Studiu de circulație în incintă și în zonă. Studiu de însorire. 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 semnătură

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

PRIMAR,
Lia Olăuța Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Mjulescu

Achitat taxa de 9 lei, conform chitanței nr. 205050

din 06092021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 06092021

ȘEF SERVICIU
Stela Mihaela Ene

INTOCMIT
Monica Marin

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

*se prelungeste valabilitatea ,
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

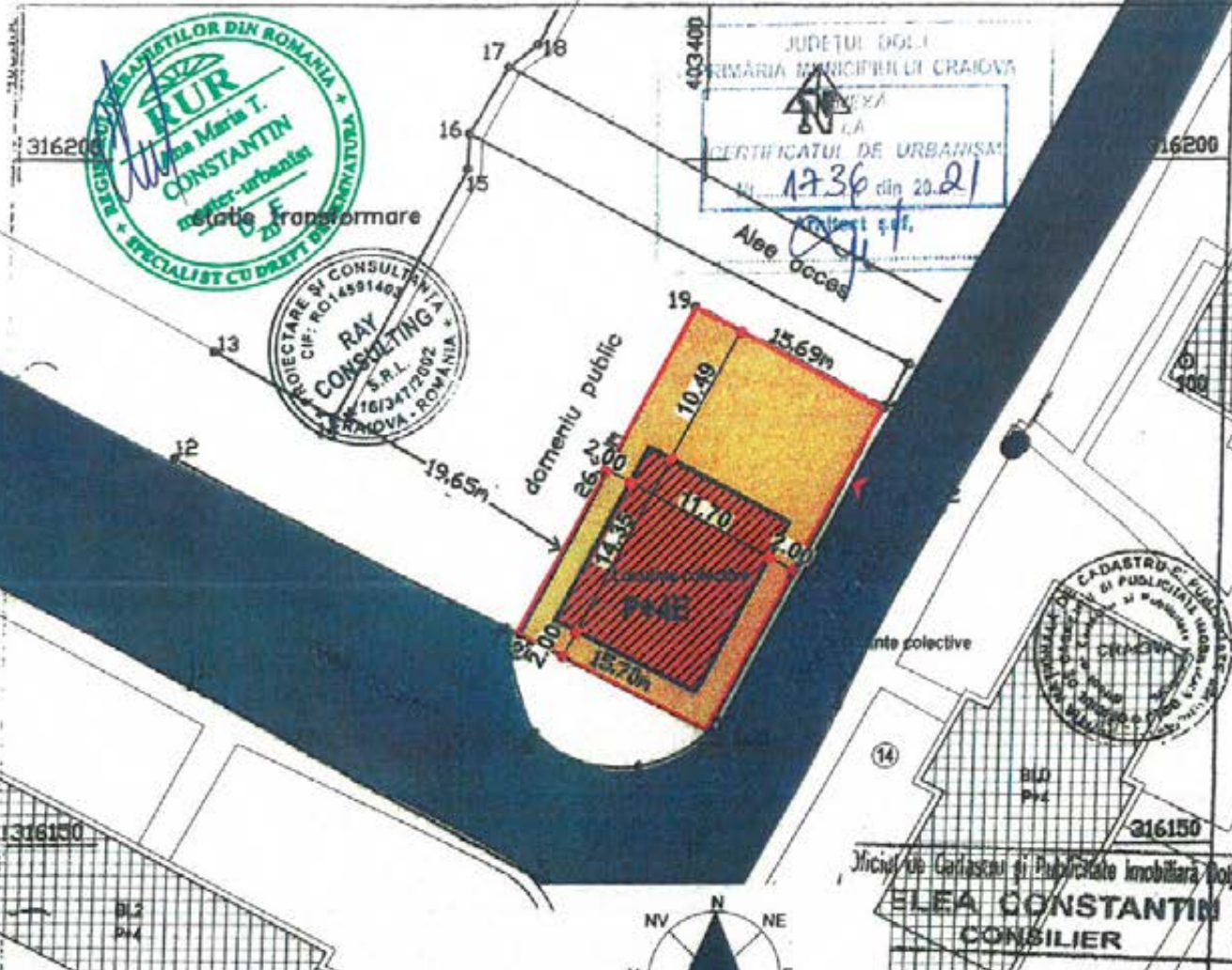
Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

Plan de amplasament si delimitare al corpului de proprietate scara 1:500 - intravilan

Numar cadastral : 211652	Suprafata masurata : 420 mp.	Adresa Imobilului : Mun. Craiova, Aleea 3 Castanilor nr.11 (fosta Aleea Castanilor, nr.3), Jud. Dolj
Carte Fundara nr. 211652		Unit. administ. teritoriale: Mun. Craiova



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)
1	Ob	4
TOTAL		3

Executant : Chiriac Stefan Constantin
Data : Mai 2012
Semnatura si stampila

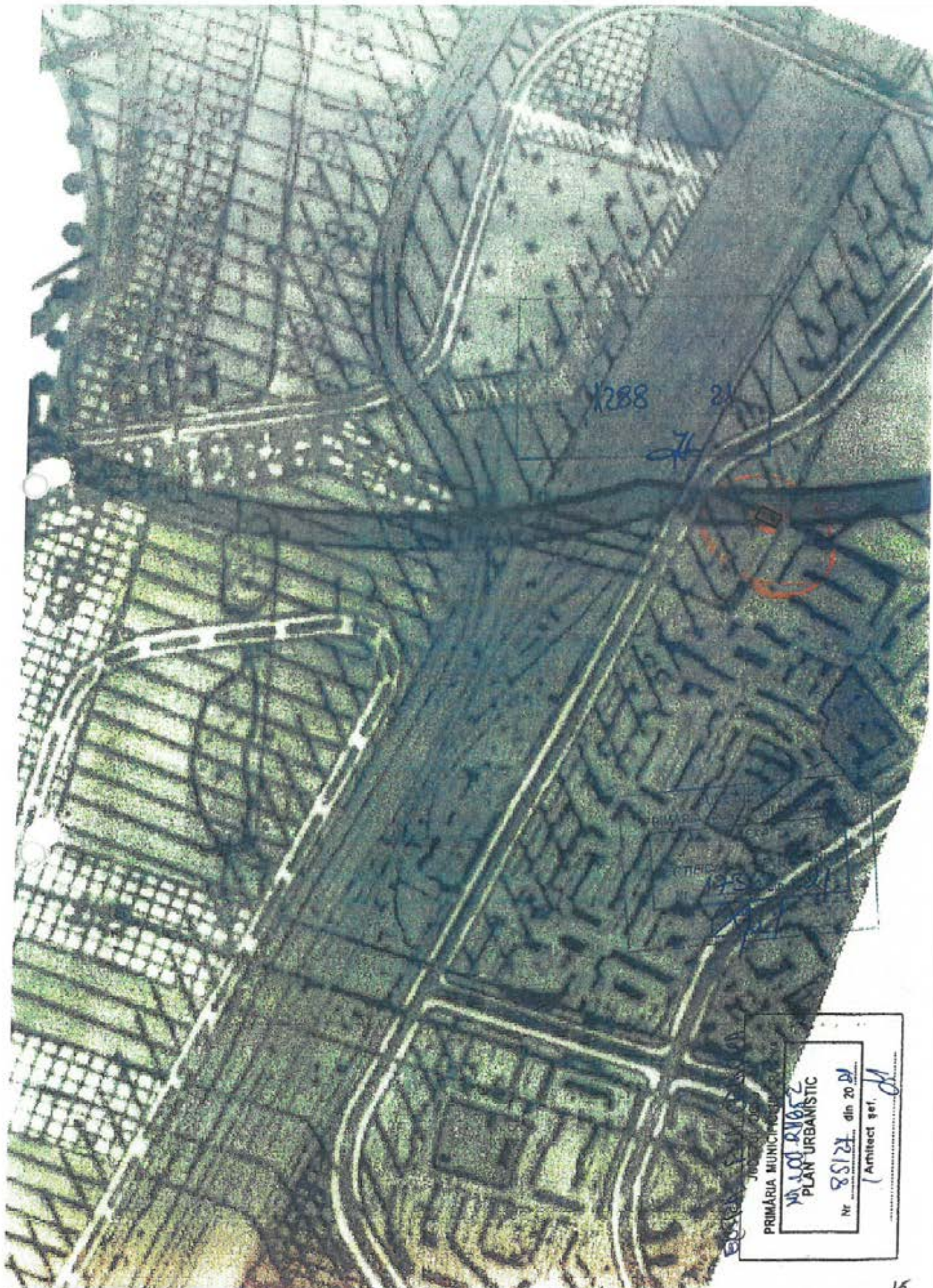


PLAN DE SITUATIE PE SUPT CADASTRAL scara 1:500

- LEGENDA:**
- TEREN PROPRIETATE ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
Nr. Cad. 211652 - S TEREN TOTAL = 420,00 mp²
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E
 - CONSTRUCTIE PROPUSA CU REGIMUL DE INALTIME P+4E
S CONSTRUCTIA PROPUSA = 168,00mp²
S DESPASURATA PROPUSA = 840,00 m²
P.O.T. PROPUS = 40,00 %
C.U.T. PROPUS = 2,00
Rh MAX PROPUS = P+4 - 20,00 m
 - ACCES INCINTA
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATE



Ver.
I. Stefan



1288

21

77

135

BOBANA S. M. C. S. R. A.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

NR. 100/2002
PLAN URBANISTIC

Nr. 85/21 din 20.01

(Arhitect șef. *[Signature]*)

INCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 14.001.21652
PLAN URBANISTIC
Nr. 8.0124 din 20 04
(Arhitect șef [Signature])

JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1736 din 20 21

JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1288 din 20 21
Arhi





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211652 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Al 3castanilor, Nr. 11, Jud. Dolj, fosta Aleea Castanilor, nr.3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	211652	420	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45768 / 05/06/2012		
Act Notarial nr. CVC aut nr 1059, din 01/06/2012 emis de BNP ILIE VICTOR FLOREA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ZABAD GHAZI	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/8 1) MASRI MAHMOUD	A1 / B.4, B.5
48614 / 22/05/2013		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar aut nr 331, din 17/05/2013 emis de NP Vladoianu Teodora;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8 1) MASRI MAHMOUD	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

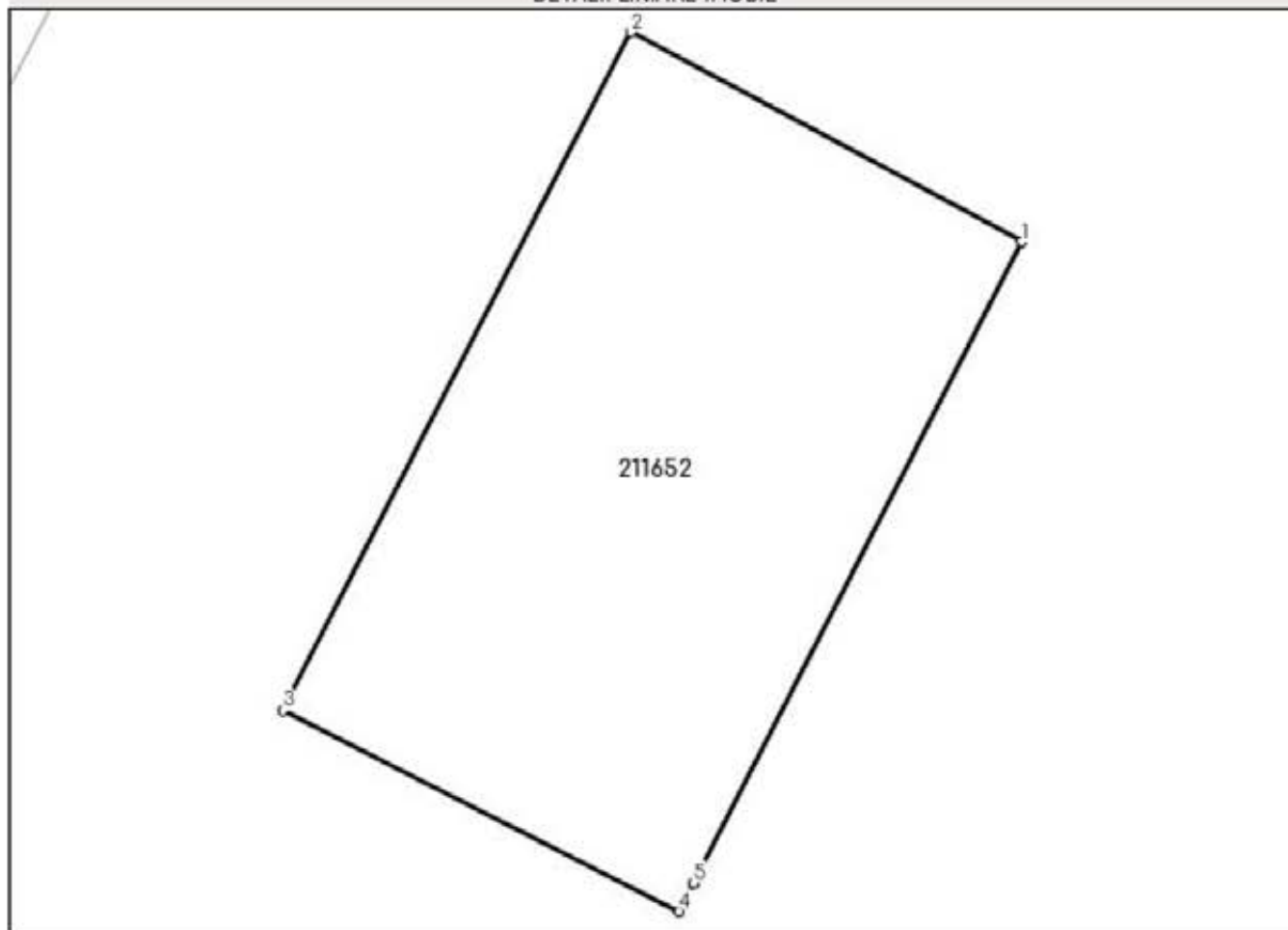
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211652	420	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	420	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.686
2	3	26.975
3	4	15.701
4	5	1.118
5	1	25.491

** 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,

27/12/2023, 10:13

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

Municipiul Craiova, cartier Rovine, bloc 21-

cumparator,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subsemnatul, **GÂNGIOVEANU PETRE**, vând în cote părți egale de 1/2 fiecare domnului **ZABAD GHAZI** și domnului **MASRI MAHMOUD**, imobilul, proprietatea mea, situat în Municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor numărul 11, Zona B, Județul Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 420 mp, cu nr. cadastral provizoriu 211652, înscris în CF numărul 211652 a localității Craiova.

Subsemnatul, **GÂNGIOVEANU PETRE**, declar că am dobândit terenul prin restituire conform Dispoziției numărul 517/09.07.2008 și Procesului verbal de punere în executare numărul 24201/26.09.2008, ambele emise de Primăria Municipiului Craiova.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **10,000 EURO (zecemii Euro)** care fost plătit până astăzi, data autentificării actului.

Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 344980/31.05.2012 eliberat de Primăria Craiova.

Imobilele nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 44194/30.05.2012 eliberat de OCPI Dolj.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatului vânzător, se face astăzi, data autentificării contractului.

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

Subsemnații, **ZABAD GHAZI** și **MASRI MAHMOUD**, înțelegem să cumpărăm de la **GÂNGIOVEANU PETRE**, în cote părți egale de 1/2 fiecare, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

MASRI MAHMOUD precizez că sunt căsătorit cu **GAȘPAR MONICA-**

Eu, **GÂNGIOVEANU PETRE**, mă declar în mod expres de acord cu înadunarea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în carte funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre, condițiile fiind stabilite de comun acord, ne obligăm de a prezenta acest contract organelor fiscale în termen de 30 de zile de astăzi, data autentificării actului.

Notarul public se obligă să înscrie acest contract de vânzare-cumpărare în Cartea Funciară în termen de două zile lucrătoare.

Tehnoredactat la BNP Ilie Victor Florea cu sediul în Craiova, Strada Dezrobirii numărul 1D, Județul Dolj, în 5 (cinci) exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, 3 (trei) exemplare s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,

GÂNGIOVEANU PETRE

CUMPARĂTORI,

ZABAD GHAZI

MASRI MAHMOUD



R O M Â N I A
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
ILIE VICTOR FLOREA
SEDIUL: Strada Dezrobirii, numărul 1D
Număr de înregistrare 1522

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1059
Anul 2012, luna iunie, ziua 01

În fața mea, Ilie Victor Florea, Notar Public, la sediul biroului din Municipiul Craiova, Strada Dezrobirii numărul 1D, Județul Dolj, s-a prezentat:

in calitate de cumpărători,
care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput impozit pt. în sumă de 4016 lei cu chitanța numărul 100 /2012.

S-a perceput tarif intabulare O.C.P.I. în sumă de 302 lei cu chitanța numărul 371525 /2012.

S-a perceput onorariu de 1235 lei + TVA de 296,40 lei cu bon fiscal 4262 /2012.
Th. de G.P.V.

NC
III

ACT DE PARTAJ VOLUNTAR

Subsemnatii MASRT MAHMOUD

.....
bunuri:-----

1) cota de 1/2 din imobilul situat în Municipiul Craiova, Strada Constantin Brâncoveanu (fostă str. Piriului nr. 36N, Județul Dolj, zona B, compus în întregime din terenul intravilan în suprafața de 1002 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 211694, înscris în CF nr. 211694 a localității Craiova, cotă care este proprietatea noastră, a copartajaților, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1060/01.06.2012 de BNP ILIE VICTOR FLOREA, cu sediul în Craiova;-----

2) cota de 1/2 din imobilul situat în Municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor nr. 11 (fost Aleea Castanilor nr. 3), Județul Dolj, zona B, compus în întregime din terenul intravilan în suprafața de 420 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 211652, înscris în CF nr. 211652 a localității Craiova, cotă care este proprietatea noastră, a copartajaților, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1059/01.06.2012 de BNP ILIE VICTOR FLOREA, cu sediul în Craiova;-----

3) cota de 1/2 din imobilul situat în Municipiul Craiova, str. Deceneu, nr. 17 (fostă str. Valea Gangului nr. 17), Județul Dolj, zona B, compus în întregime din terenul intravilan în suprafața de 738 mp din actele de proprietate și 714 mp din măsurători, având număr cadastral 20633, înscris în CF nr. 211520 a localității Craiova (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 48799), cotă care este proprietatea noastră, a copartajaților, potrivit contractului de vânzare autenticat sub nr. 822/04.05.2012 de BNP ILIE VICTOR FLOREA din Craiova; Menționăm că pe terenul mai sus decris s-a obținut Autorizația de construire nr. 1155/08.08.2007 eliberată de Primăria mun. Craiova.-----

4) imobilul situat în mun. Craiova, str. Lipsceani nr. 4 (fost str. 30 Decembrie nr. 16), Județul Dolj, compus în întregime din suprafața indiviză de teren de 42,5 mp din suprafața totală de 407 mp, având număr cadastral 6757/10, înscris în CF nr. 41966 Craiova, suprafața indiviză de teren de 52,95 mp din suprafața totală de 307 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 6757/3, înscris în CF nr. 42634 Craiova și spațiul comercial cu o suprafață utilă de 59,15 mp, având număr cadastral 6757/10/1, întabulat în CF nr. 49457 bis a localității Craiova; acest imobil este coproprietatea noastră conform contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 2619/1998, Actulul adițional autenticat sub nr. 266/2005 și Actulul adițional autenticat sub nr. 2151/2006, toate de de BNP Peia Ofelia, cu sediul în Craiova;-----

5) imobilul situat în mun. Craiova, str. Romania Muncitoare nr. 53-55, Județul Dolj, compus în întregime din teren în suprafața totală de 221 mp din actele de proprietate și 230 mp din măsurători, având număr cadastral 10688/2-8917 și construcția cu regim de înălțime de D+P+3E, cu o suprafață de 159 mp și o suprafață construită desfășurată de 757,50 mp, având spații comerciale la parter și birouri la demisol și la etajul 1,2,3, având număr cadastral 10688/2-8917-C1, edificată pe acest teren, imobil este întabulat în CF nr. 215479 a localității Craiova (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 12859); acest imobil este coproprietatea noastră conform Contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 2354/2000 de BNP Tudor Marinela - Daniela, cu sediul în Craiova, Contractul de donație autenticat sub nr. 530/2001 de BNP Tudor Marinela - Daniela, cu sediul în Craiova, Sentinței civile nr. 7030/27.04.2001 dată de Judecătoria Craiova, pronunțată în Dosarul nr. 9316/2001

având ca obiect acțiune în constatare, rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare, Actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1236/2003 de BNP Tudor Marinela - Daniela, cu sediul în Craiova, Actului de allpire autenticat sub nr. 772/2006 de BNP Drăgușin Dănuț - Florin, cu sediul în Craiova, Autorizației de construire nr. 1172/15.08.2007 eliberată de Primăria mun. Craiova și Procesului derbal de recepți la terminarea lucrărilor ne. 8088/07.07.2008 eliberat de Primăria mun. Craiova;-----

6) imobilul situat în mun. Craiova, str. A. I. Cuza nr. 38 (fost nr. 46A), Județul Dolj, compus din teren în suprafață totală de 133 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 209673, înscris în CF nr. 209673 Craiova, acest imobil este coproprietatea noastră conform Sentinței civile nr. 2111/16.03.2005 dată de Judecătoria Craiova, pronunțată în Dosarul nr. 3337/2005, având ca obiect constatare convenție vânzare - cumpărare, rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare, Actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1684/2012 de BNP Ilie Victor Florea, cu sediul în Craiova și Încheierii de îndreptare eroare materială nr. 22/2012, întocmită de BNP Ilie Victor Florea din Craiova;-----

DECLARAM URMATOARELE:

Aceste bunuri sunt bunuri comune dobândite în devălmășie, sub regimul comunității legale de bunuri.-----

Subsemnații, copartajani am hotărât transformarea dreptului de coproprietate comună în devălmășie asupra bunurilor mai sus menționate în coproprietate pe cote părți, în conformitate cu prevederile art. 357, alin.2 și art. 358 NCC. Astfel ca urmare a prezentei convenții am hotărât cota ce ne revine fiecărui soț pe baza contribuției noastre în cadrul comunității legale ca fiind de 3/4 pentru Masri Mahmoud și de 1/4 pentru Gașpar Monica Ortansa.-----

Imobilele descrise mai sus nu au fost scoase din circuitul civil, noi, părțile, garantându-ne reciproc împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 683 NCC.-----

Totodată, declarăm sub sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că imobilele descrise mai sus sunt coproprietatea noastră, fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului act de partaj nu le-am înstrăinat nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic, nu sunt puse sub sechestru și nu fac obiectul Legii numărul 10/2001, nu sunt grevate de sarcini și nu au ieșit din circuitul civil, nu formează obiectul vreunui litigiu la instanțele judecătorești, nu sunt grevate de sarcini așa cum reiese din Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 44854/14.05.2013, nr. 44260/13.05.2013, nr. 44235/13.05.2013, nr. 44228/13.05.2013, nr. 441966/13.05.2013, nr. 44245/13.05.2013, nr. 44252/13.05.2013, nr. 44255/13.05.2013, toate eliberate de O.C.P.I. Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, cu excepția comandamentului înscris în Registrul de Transcripțiuni și Inscripțiuni sub nr. 3388/26.04.1999 asupra imobilului cu număr cadastral 6757/10/1 și 6757/10, ambele situate în mun. Craiova, str. Lipsani nr. 4 (fostă str. 30 Decembrie nr. 16), conform extraselor de carte funciară pentru autentificare nr. 44235 și 44245, ambele din data de 13.05.2013 eliberate de O.C.P.I. Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, sarcină de care eu, MASRI MAHMOUD, am luat la cunoștință și pe care mă oblig să o preiau și să îndeplinesc toate formalitățile necesare radierii din Catea Funciară.-----

Noi, părțile, declarăm că nu există datorii către bugetul local așa cum reiese din Certificatele de Atestare Fiscală numerele 388799/14.05.2013 și 388811/14.05.2013, ambele eliberate de Primăria Municipiului Craiova Direcția de Impozite și Taxe.-----

Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință despre situația plăților pentru consumul de energie electrică, pentru consumul de gaze naturale și pentru serviciile de apă, canal și înțelegem să perfectăm actul de partaj în aceste condiții.

Noi, soții coproprietari, am hotărât încetarea coproprietății prin partaj asupra acestor imobile, astfel:

Lotul numărul 1, îl primesc eu, **MASRI MAHMOUD** și se compune din:

1) cota de 1/2 din imobilul situat în Municipiul Craiova, Strada Constantin Brâncoveanu (fostă str. Piriului), nr. 36N, Județul Dolj, zona B, compus în întregime din terenul intravilan în suprafața de 1002 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 211694, înscris în CF nr. 211694 a localității Craiova, cotă care este proprietatea noastră, a copartajaților, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1060/01.06.2012 de BNP ILIE VICTOR FLOREA, cu sediul în Craiova;

2) cota de 1/2 din imobilul situat în Municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor nr. 11 (fost Aleea Castanilor nr. 3), Județul Dolj, zona B, compus în întregime din terenul intravilan în suprafață de 420 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 211652, înscris în CF nr. 211652 a localității Craiova, cotă care este proprietatea noastră, a copartajaților, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1059/01.06.2012 de BNP ILIE VICTOR FLOREA, cu sediul în Craiova;

3) cota de 1/2 din imobilul situat în Municipiul Craiova, str. Deceneu, nr. 17 (fostă str. Valea Gangului nr. 17), Județul Dolj, zona B, compus în întregime din terenul intravilan în suprafață de 738 mp din actele de proprietate și 714 mp din măsurători, având număr cadastral 20633, înscris în CF nr. 211520 a localității Craiova (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 48799), cotă care este proprietatea noastră, a copartajaților, potrivit contractului de vânzare autentificat sub nr. 822/04.05.2012 de BNP ILIE VICTOR FLOREA din Craiova; Menționăm că pe terenul mai sus decris s-a obținut Autorizația de construire nr. 1155/08.08.2007 eliberată de Primăria mun. Craiova.

4) imobilul situat în mun. Craiova, str. Lipsani nr. 4 (fost str. 30 Decembrie nr. 16), Județul Dolj, compus în întregime din suprafață indiviză de teren de 42,5 mp din suprafața totală de 407 mp, având număr cadastral 6757/10, înscris în CF nr. 41966 Craiova, suprafață indiviză de teren de 52,95 mp din suprafața totală de 307 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 6757/3, înscris în CF nr. 42634 Craiova și spațiul comercial cu o suprafață utilă de 59,15 mp, având număr cadastral 6757/10/1, întabulat în CF nr. 49457 bis a localității Craiova; acest imobil este coproprietatea noastră conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2619/1998, Actului adițional autentificat sub nr. 266/2005 și Actului adițional autentificat sub nr. 2151/2006, toate de de BNP Peia Ofelia, cu sediul în Craiova;

5) imobilul situat în mun. Craiova, str. Romania Muncitoare nr. 53-55, Județul Dolj, compus în întregime din teren în suprafață totală de 221 mp din actele de proprietate și 230 mp din măsurători, având număr cadastral 10688/2-8917 și construcția cu regim de înălțime de D+P+3E, cu o suprafață de 159 mp și o suprafață construită desfășurată de 757,60 mp, având spații comerciale la parter și birouri la demisol și la etajul 1,2,3, având număr cadastral 10688/2-8917-C1, edificată pe acest teren, imobil este întabulat în CF nr. 215479 a localității Craiova (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 12859); acest imobil este coproprietatea noastră conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2354/2000 de BNP Tudor Marinela - Daniela, cu sediul în Craiova, Contractul de donație autentificat sub nr. 530/2001 de BNP Tudor Marinela - Daniela, cu sediul în Craiova, Sentinței civile nr. 7030/27.04.2001 dată de Judecătoria Craiova, pronunțată în Dosarul nr. 9316/2001

având ca obiect acțiune în constatare, rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare, Actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1236/2003 de BNP Tudor Marinela - Daniela, cu sediul în Craiova, Actului de alipire autenticat sub nr. 772/2006 de BNP Drăgușin Dănuț - Florin, cu sediul în Craiova, Autorizației de construire nr. 1172/15.08.2007 eliberată de Primăria mun. Craiova și Procesului derbal de recepție la terminarea lucrărilor ne. 80885/07.07.2008 eliberat de Primăria mun. Craiova;-----
6) imobilul situat în mun. Craiova, str. A. I. Cuza nr. 38 (fost nr. 46A), Județul Dolj, compus din teren în suprafață totală de 133 mp din actele de proprietate și din măsurători, având număr cadastral 209673, înscris în CF nr. 209673 Craiova, acest imobil este coproprietatea noastră conform Sentinței civile nr. 2111/16.03.2005 dată de Judecătoria Craiova, pronunțată în Dosarul nr. 3337/2005, având ca obiect constatare convenție vânzare - cumpărare, rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare, Actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1684/2012 de BNP Ilie Victor Florea, cu sediul în Craiova și Încheierii de îndreptare eroare materială nr. 22/2012, întocmită de BNP Ilie Victor Florea din Craiova;-----

Evalurm convențional lotul nr. 1 la suma de 260.000 lei (două suteșaizecimii lei).-

Lotul numărul 2, îl primesc eu, **GASPAR MONICA ORTANSA** și se compune din suma de 40.000 (patruzecimii) lei, pe care am primit-o până azi, data autentificării prezentului act.-----

Transmisiunea deplină a proprietății asupra loturilor descrise mai sus cu toate atribuțiile sale către domnul MASRI MAHMOUD are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris.-----

Noi, copartajanții declarăm că ne garantăm reciproc pentru evicțiune și vicii ascunse în baza art. 683 NCC.-----

Noi, părțile prezentului contract, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.-----

Noi, părțile contractante consimțim să dobândim proprietatea Imobilelor care fac obiectul prezentului act de partaj, pe riscul meu, asumându-mi astfel orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică a clădirii.-----

Noi, copartajanții, declarăm prin prezentul act că nu mai avem nicio pretenție bănească sau de orice altă natură unul față de celălalt, față de bunurile ce formează obiectul prezentului act de partaj, acestea devenind bunuri proprii ale coprtajantului, MASRI MAHMOUD și ne declarăm întrutotul de acord cu conținutul prezentului înscris, consimțindu-l în acest fel în mod expres în conformitate cu prevederile art. 1091, alin. 4, NCC.-----

Eu, Gașpar Monica Ortansa declar că am încasat în întregime sulta și sunt de acord cu întabularea pe numele soțului meu, MASRI MAHMOUD a dreptului de propretate asupra imobilelor de mai sus.-----

Noi, părțile contractante, autorizăm notarul public să întabuleze în cartea funciară prezentul act de partaj voluntar.-----

Tehnoredactat în 13 (treisprezece) exemplare, astăzi **17 mai 2013** și autenticat la Biroului Notarului Public Teodora Vlădoianu din Municipiul Craiova, Calea București, bl. 17C, parter, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, opt exemplare pentru O.C.P.I. Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova și patru exemplare s-au eliberat părților.-----

COPARTAJANTI

M - A

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 3364 din 13/08/2021.

inregistrată la nr. 142243 din 13/08/2021.

CERTIFICĂ:

Imobilul proprietate a ZABAD Ghazi si MASRI Mahmoud situat la adresa:

Aleea 3 Castanilor nr. 11

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

Aleea 3 Castanilor nr. 11

(fostă Aleea Castanilor, nr.3)

Teren în suprafață de 420mp cu nr.cd.211662, CF nr.211662



Serviciul Urbanism și Nomenclatura Urbană,

Achi

Achi

00

lei cu cifrații nr.:

012800440

din 12.08.2021

Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

F.O. 03.12.02 vers. 01

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ

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. 558 / 2022**

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

Către Giurca Iulian-Nicusor, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI DOLJ cu nr. 28646 din data 17/02/2022, se emite avizul de începere a lucrării ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: CONSTRUIREA UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE situat in Mun. Craiova, str. Aleea Castanilor nr. 3

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 1,12 ha;
- termenul de execuție: 25.01.2023

2. Documentare: Documentatia topografica se va întocmi in conformitate cu Ordinul Directorului General ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului Avizare, recepție si înscriere în evidențele de cadastru si 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 rețelelor geodezice de indesire si ridicare, în sistem national de proiectie Stereografic 1970, ridicarea detaliilor topografice, culegerea atributelor, verificari si validari ale datelor existente, calculul analitic al suprafeței. Datele de teren precum si informatiile obtinute dupa prelucrare, vor fi structurate si predate pe suport analogic si digital, în formate standardizate. Memoriul tehnic va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea si modul de stocare, organizare si reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha); Planul topografic (în format analogic si digital - dxf) la o scara convenabila (scara 1:5.000-1:500) 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) certicatul 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 si reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha); i) planul topografic (în format analogic si 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: Documentația tehnică se recepționează de OCPI Dolj, în conformitate cu prevederile regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI 700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare. Tarifarea serviciului privind receptia documentatiei tehnice se va face conform Ordinului Directorului General al ANCPI 16/2019.

Inspector
ROXANA-MARIA OROVICEANU

IULIAN-
NICUSOR
GIURCA

Digitally signed
by IULIAN-
NICUSOR GIURCA
Date: 2022.03.01
20:49:05 +02'00'

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 628 / 2022

Întocmit astăzi, 21/03/2022, privind cererea 39217 din 04/03/2022
 având aviz de începere a lucrărilor cu nr 558 din 01/03/2022

1. Beneficiar: ZABAD GHAZI
2. Executant: Giurca Iulian-Nicusor
3. Denumirea lucrărilor recepționate: "ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE".
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
MEMORIU	13.03.2022	înscris sub semnatura privata	PFA GIURCA IULIAN
DOCUMENTATIE	13.03.2022	înscris sub semnatura privata	PFA GIURCA IULIAN
PLAN DE	13.03.2022	înscris sub semnatura privata	PFA GIURCA IULIAN
Certificat de	03.09.2021	act administrativ	Primaria Municipiului
Documentatie	03.03.2022	înscris sub semnatura privata	PFA GIURCA IULIAN
Plan de	03.03.2022	înscris sub semnatura privata	PFA GIURCA IULIAN
Aviz de	01.03.2022	act administrativ	OCPI Dolj

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 628 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentația care însoțește planul topografic necesar întocmirii documentației pentru "ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE" respectă prevederile art. 264 din Regulamentul privind avizarea, recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară conține: - 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, care 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), scara 1:200, pe care este evidențiată limita PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ carora le-au fost acordate numere cadastrale; - date digitale pentru zona supusă investiției, planul de încadrare în zona, la o scara convenabila, pe care este evidențiat limita PUZ față de limita intravilanului existent, în cazul PUZ-urilor executate în extravilan; fișierul .cpxml.

Concluzii

Măsurătorile realizate în rețeaua de îndesire au fost efectuate cu tehnologie GNSS (GPS); calculele pentru determinarea coordonatelor punctelor radiate se înscriu în toleranțele admise; În vederea recepției tehnice a planului topografic ce face obiectul prezentei cereri a fost analizat conținutul topografic al acestuia, metodele și mijloacelor de măsurare, încadrarea acestuia în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, a fost verificată suprafața rezultată din măsurători și au rezultat următoarele : 1) Planul topografic este întocmit în sistemul de proiecție Stereografic 1970, mijloacele de măsurare folosite, asigură efectuarea măsurătorilor în preciziile stabilite de regulamentele în vigoare , punctele rețelei de sprijin și de ridicare, au fost alese în mod corespunzător și pe baza lor s-au efectuat măsurătorile topografice, calculele pentru determinarea coordonatelor punctelor din rețeaua de ridicare, precum și cele radiate se înscriu în toleranțele admise și pe baza lor s-a calculat suprafața imobilului; 2) În planul topografic a fost reprezentat amplasamentul situat în mun. Craiova, str Aleea 3 Castanilor, nr.11 jud.Dolj. Zona studiată pentru elaborarea P.U.Z-ului, este în suprafață de 11179 mp, se suprapune cu imobilele având numerele cadastrale 22829, 211652, 209193, 219845 Craiova

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
211652	Avertizare	Receptia 1616774: Imobilul TR-195-3 se suprapune cu terenul 211652 din stratul permanent!
209193	Avertizare	Receptia 1616774: Imobilul TR-195-3 se suprapune cu terenul 209193 din stratul permanent!
219845	Avertizare	Receptia 1616774: Imobilul TR-195-3 se suprapune cu terenul 219845 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
	Avertizare	Receptia 1616774: Imobilul TR-195-3 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
ROXANA-MARIA OROVICEANU

Roxana Maria Oroveanu / Semnat digital
de Roxana Maria
Oroveanu

PLANUL DE ÎNCADRARE

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

Julian
Nicușor
Giurcă

N

Roxana Maria
Oroviceni



Roxana Maria
Oroviceni

PLANUL DE ÎNCADRARE

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

Julian
Nicușor
Giurcă



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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 9 din 06.09.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

generat de imobilul ALEEA 3 CASTANILOR, NR. 11,
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 bd. Dacia, la sud de locuinte colective, la est de locuinte colective, la vest de Statie IRE.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți UTR1 LcI - zona locuinte colective; UTR2 LcII - zona locuinte colective; UTR3 IS - institutii si servicii publice

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) UTR1 LcI: POT max=20%, CUT max=2,20, regim de inaltime maxim admis P+4, Hmax=17,00m; UTR2 LcII: POT max=40%, CUT max=2,00, regim de inaltime maxim admis Sparcare+P+4, Hmax=18,00m; UTR3 IS: POT max=40%, CUT max=1,20, regim de inaltime maxim admis S+P+2, Hmax=13,00m

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. COMPANIA DE APA OLTENIA; TELEKOM; SC Termo Urban Craiova SRL; POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER; SC Flash Lighting Service SA; SE CRAIOVA 2; M.A.L.-INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA „OLTENIA” AL JUDEȚULUI DOLJ; M.M.A.P.-Agentia naționala pentru Protectia Mediului Dolj; Studiu geotehnic; Studiu de circulație in incinta si in zona; Studiu de insorire; ANALIZAT IN COMISIA TEHNICA DE URBANISM.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului Solicitarea de informare a publicului si documentatia aferenta se vor face conform art. 56, alin. 6 si 7 coroborat cu art. 37 din Ord. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare a publicului, in baza unei cereri tip, anterior si separat de solicitarea de aprobare a documentatiei de urbanism in Consiliul Local care va cuprinde urmatoarele (in doua exemplare identice): cerere-tip, copie Certificat de urbanism, piese scrise, respectiv Memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zona, plan topografie/cadastral cu zona de studiu actualizat, vizat si receptionat de OCPI, conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea funcțiunilor, a vecinatatilor si a limitelor servitutilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor, situatia existenta-foto, acordul autenticat al tuturor proprietarilor de imobile care fac

obiectul documentatiei de urbanism (daca este cazul). Investitorul afiseaza anuntul pe panouri rezistente la intemperii: cu caracteristicile specifice in loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (anexa din Ord. nr. 2701/2010) si publica in presa doua anunturi la interval de 3 zile intr-un ziar de circulatie locala. Docum. de urbanism se va depune in maxim 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotarare a Consiliului local prin care se aproba/se respinge documentatia de urbanism. Propunerea se va corela cu documentatiile urbanistice aprobate in zona si se va prezenta pe suport topo vizat si receptionat de catre OCPI, cu precizarea UTR-urilor, a regimului de inaltime, a sectiunilor strazilor aferente, a retelelor de utilitate publica, in doua exemplare, intocmita in conformitate cu continutul cadru aprobat, semnata si stampilata cu stampila RUR, documentatie in format electronic, fisier pdf + planuri fisier dwg.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1736 din 03.09.2021, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Achitat taxa de 56 lei, conform Chitanței nr. 0141971 din 23.03.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de: 01.09.2022

ARHITECT ȘEF,
Elena Mădălina Stănică

ȘEF SERVICIU,
Stefan Florescu

CONSILIER JURIDIC,
Claudia Calucica

ÎNTOCMIT,
Monica Marin

F.O.03.1.02

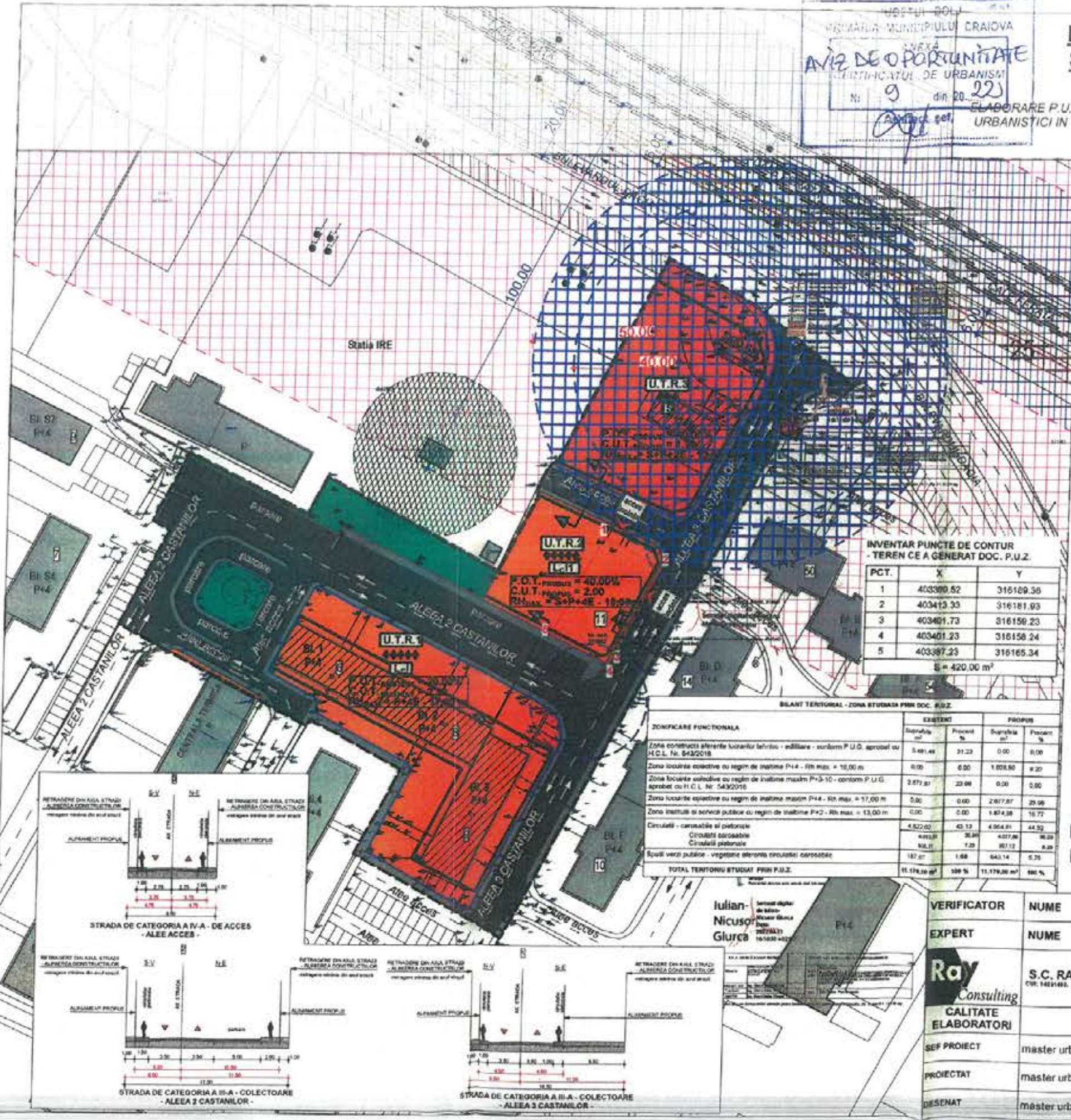
UDDEȘUL DOLOI
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
AVIZ DE OPORTUNITATE
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 9 din 20.02.22
 Elaborat de: [Signature]

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
 - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 - ▭ Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - UTR.1 - LcI** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
 - LcI → P.O.T. PROPUS = 20,00 %
C.U.T. PROPUS = 2,20
Rh_{max} PROPUS = P+4E - 17,00 m
 - UTR.2 - LcI1** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 - Rh max. = 18,00 m
 - LcI1 → P.O.T. MAX. PROPUS = 40,00 %
C.U.T. MAX. PROPUS = 2,00
Rh_{max} PROPUS = S+P+4E - Rh max. = 18,00 m
 - UTR.3 - IS** - Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2
 - IS → P.O.T. MAX. PROPUS = 40,00 %
C.U.T. MAX. PROPUS = 1,20
Rh_{max} PROPUS = S+P+2E - Rh max. = 13,00 m
- Retragere propusa din axul strazii (aliniera constructiilor)
- Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile
- CIRCULATII**
 - ▬ Circulatii pietonale
 - ▬ Circulatii carosabile
 - () Intersectii
- FOND CONSTRUIT**
 - ▨ Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - ▨ Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - ▨ Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
 - ▬ Conducta termoficare
 - ▨ Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 5,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
 - ▬ Cale ferate
 - ▨ Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 - ▨ Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 - ▨ Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m si 50,00 m conf. NP037/99
 - ▨ Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m

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

PCT.	X	Y
1	403390,52	316169,36
2	403413,33	316181,93
3	403401,73	316159,23
4	403401,23	316158,24
5	403397,23	316165,34

S = 420,00 m²

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona constructii aferente locurilor de locuit - edificare - conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	5.491,44	31,23	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - Rh max. = 18,00 m	0,00	0,00	1.008,50	8,20
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+3-10 - conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	2.877,87	23,98	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4 - Rh max. = 17,00 m	0,00	0,00	2.817,87	23,98
Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m	0,00	0,00	1.874,38	16,77
Circulatii - carosabile si pietonale	4.820,00	43,13	4.964,81	44,52
Circulatii carosabile	4.013,00	36,04	4.017,06	36,03
Circulatii pietonale	807,00	7,29	947,75	8,49
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	187,00	1,68	843,14	7,57
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	11.179,00 m²	100 %	11.179,00 m²	100 %



Julian Nicusor Giurca

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000
EXPERT	NUME	SEMNATURA	DATA: Februarie 2022
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
EXPERT	NUME	SEMNATURA	FAZA: P.U.Z.
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
EXPERT	NUME	SEMNATURA	PLANSA NR: U03

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. 3.412.283
Din 28.09.2022
Exemplar nr. 1/2

Către,

Domnii Zabad Ghazi și Masri Mahmoud

Stimați domni,

La adresa dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Oltenia” al Județului Dolj cu nr. 3.412.283 din 13.09.2022, prin care solicitați avizul instituției noastre pentru proiectul „Elaborare PUZ privind reconversia funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective”, în județul Dolj, municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor, nr. 11, vă comunicăm că în urma verificării aspectelor care intră în competențele de soluționare ale instituției noastre **avizăm favorabil** documentația depusă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

VLĂDUȚ

28.09.2022



NESECRET

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

Compania de Apă Oltenia S.A.
(Avizator)

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii avizului de amplasament
C.U. nr. 1736/10309/2021

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI:

Denumire: ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI PENTRU VEDEREA CONSTRUIRI UNUI IMOBIL P44 CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament:

Jud. Dolj, Mun. Craiova, Aleea 3 Castanilor, Nr. 11

Beneficiar:

ZARAD GHAZI ȘI MASRI MAHMOUD

Proiect nr. 204/2021 elaborator _____

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI:

2.1. AMPLASAMENT:

Jud. Dolj, Mun. Craiova, Aleea 3 Castanilor, Nr. 11

2.2. BRANȘAMENT/ RACORD:

NU E CAZUL

2.3. CARACTERISTICI TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT:

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI:

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE:

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

AVIZ FAVORABIL/NEFAVORABIL

fără/cu următoarele condiții:

Avizul este favorabil pentru PUZ, fiind condiționat de obținerea avizului de amplasament la faza D.T.A.C.

Data 20.08.2022

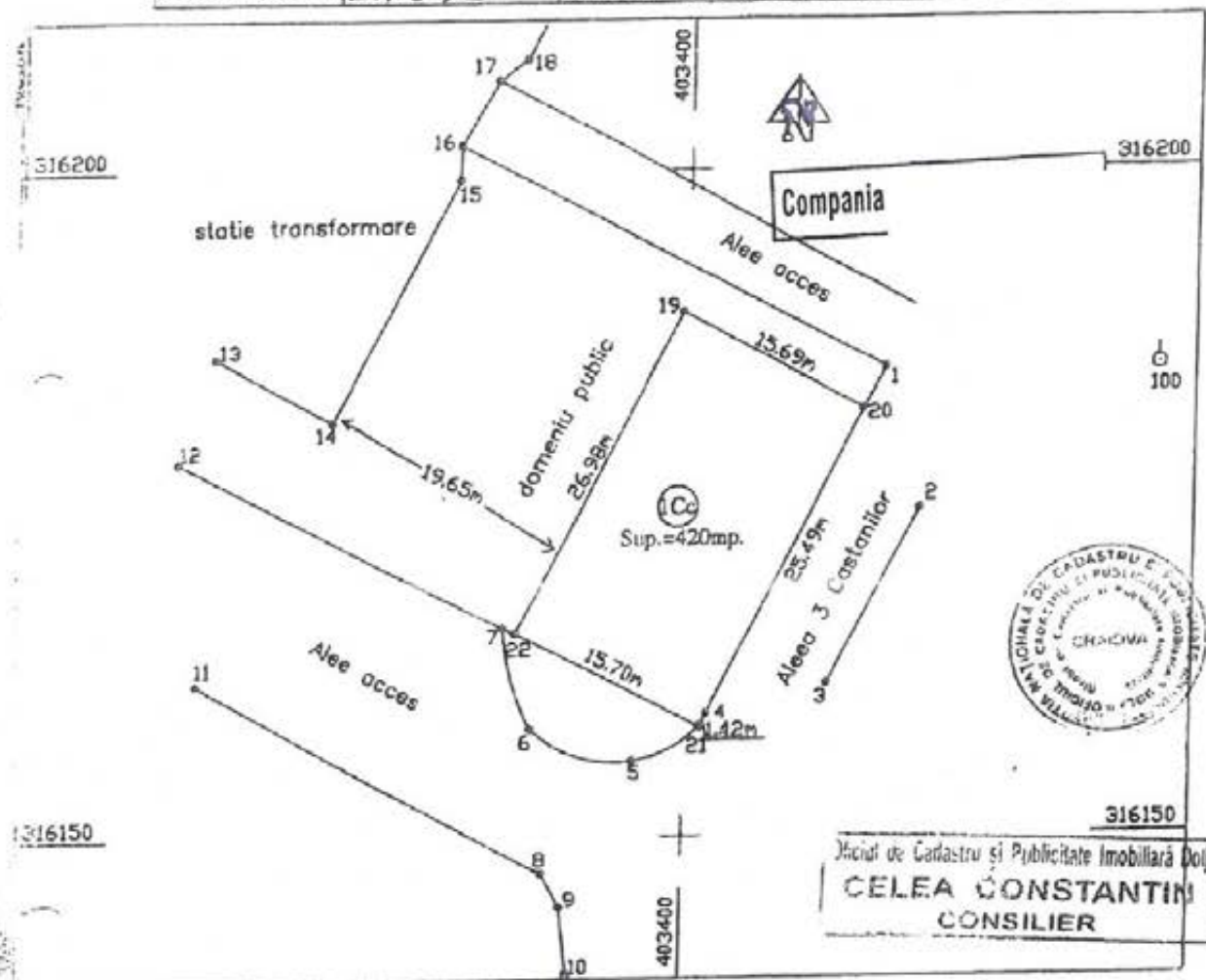
Compania de Apă Oltenia S.A.
Director General
av. Alișonașului



[Handwritten signature]

Plan de amplasament si delimitare al corpului de proprietate
scara 1:500 - intravilan

Numar cadastral : 211652	Suprafata masurata : 420 mp.	Adresa imobilului : Mun. Craiova, Aleea 3 Castanilor nr.11 (fosta Aleea Castanilor, nr.3), Jud. Dolj
Carte Fundiara nr. 211652		Unit. administ. teritoriala: Mun. Craiova



A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni: neimprejmuit
1	Cc	420	123 000	Vecini: -N: alee acces statie transformare; -E: Aleea 3 Castanilor ; -S:alee acces ; -V: domeniul public.
TOTAL		420	123 000	

Executant : Chirca Stefan Constantin
Data : Mai 2012
Semnatura si stampila

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREO 70		
Punct	E (m)	N (m)
19	403399.515	316189.358
20	403413.332	316181.933
4	403401.732	316159.234
21	403401.223	316158.238
22	403387.226	316165.345
Suprafata totala masurata = 420 mp.		
Suprafata din act = 420 mp.		

Se confirma suprafata din masurato si introducerea imobilului in baza d
Parada :
Semnatura si data :
Stampila BCPI :



Chirca Stefan Constantin



DOCUMENT DE AVIZARE

NR. 72 / 2 / 30 / 25.01.2023

F4

- 1. Denumirea lucrării :** ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA INDICIILOR URBANISTICI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎN MUNICIPIUL CRAIOVA, STRADA ALEEA 3 CASTANILOR, NR.11, JUDEȚUL DOLJ
- 2. Faza :** AVIZ M.T.I. PENTRU P.U.Z.
- 3. Proiectant :** S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
- 4. Beneficiar :** ZABAD GHAZI ȘI MASRI MAHMOUD



Documentația tratează elaborarea unui P.U.Z. privind reconversia funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective în municipiul Craiova, strada Aleea 3 Castanilor, nr.11, județul Dolj, conform C.U. nr.1736/143109 din 03.09.2021 eliberat de Primăria Municipiului Craiova, pe un teren intravilan proprietate privată în indiviziune a beneficiarilor, identificat prin număr cadastral 211652, înscris în CF 211652/ UAT Craiova.

Terenul beneficiarului este amplasat pe partea stângă a liniei CF 100 București-Timișoara, în stația CF Craiova, de la km. CF 252+500 până la km. 252+700.

Linia CF 100 București-Timișoara, în stația CF Craiova, face parte din infrastructura feroviară publică și este linie dublă, interoperabilă, hectometrată, centralizată, electricată, în rambleu față de lucrarea proiectată.

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

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se propun următoarele:

- Modificarea destinației funcționale a zonei studiată, din zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare în zonă de locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E cu parcări la subsolul terenului care a generat documentația P.U.Z. cu suprafață de 420,00 mp și număr cadastral 211652;
- Organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri față de limitele laterale, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.) cât și reglementarea regimului maxim de înălțime admis;
- Crearea de noi accese pe terenul studiat precum și amenajarea celor existente;
- Modernizarea echipării edilitare a zonei;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de construire pentru intervențiile din zonă;

Bilanțul teritorial al zonei studiate prin PUZ

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	Suprafața m ²	Procent %	Suprafața m ²	Procent %
Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare- cf. PUG aprobat cu HCL 543/2018	3491,44	31,23	0,00	0,00
Zonă locuințe colective cu regim de înălțime P+4 – Rh _{max} - 18,00m	0,00	0,00	0,00	0,00
Zonă locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+3-10- cf. PUG aprobat cu HCL 543/2018	2677,87	23,96	0,00	0,00
Zonă locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+4- Rh _{max} - 17,00m	0,00	0,00	2677,87	23,96
Zonă instituții și servicii publice cu regim de înălțime maxim P+2- Rh _{max} - 13,00m	0,00	0,00	1874,38	16,77
Circulații – carosabile și pietonale	4822,02	43,13	4954,81	44,32
Circulații carosabile	4013,31	35,90	4027,69	36,03
Circulații pietonale	808,71	7,23	927,12	8,029
Spații verzi publice- vegetație aferentă circulației carosabile	187,67	1,68	643,14	5,75
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN PUZ	11.179,00	100%	11.179,00	100%

INDICI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI PE ZONE FUNCȚIONALE

Zona funcțională	POT maxim	CUT maxim
Zonă locuințe colective cu regim de înălțime P+4 ZcI	20,00%	2,20
Zonă locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4 ZcII	40,00%	2,00
Zonă instituții și servicii publice cu regim de înălțime maxim P+2 IS	40,00%	1,20



Ordonatele limitei de proprietate, măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir I, în stația CF Craiova, sunt: Y1=38,39 m la km. CF 252+568,04; Y2=31,45 m la km. CF 252+638,98.

Ordonatele limitei de proprietate, măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir II, în stația CF Craiova (cea mai apropiată de lucrare), sunt: Y1=33,39 m la km. CF 252+568,04; Y2=26,45 m la km. CF 252+638,98,

Ordonatele terenului pentru care se elaborează P.U.Z., măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir I, în stația CF Craiova, sunt: Y1=98,79 m la km. CF 252+605,00; Y2= 98,43 m la km. CF 252+620,67.

Ordonatele terenului pentru care se elaborează P.U.Z., măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir II, în stația CF Craiova (cea mai apropiată de lucrare), sunt: Y1=93,79 m la km. CF 252+605,00; Y2= 93,43 m la km. CF 252+620,67.

Ordonatele limitelor cadastrale CFR, măsurate pe partea stângă din axa liniei CF 100 București - Timișoara, fir II, în stația CF Craiova, sunt: Y1=09,50 m la km. CF 252+500; Y2=09,00 m la km. CF 252+ 600,00; Y3=08,20 m la km. CF 252+700,00.

Proprietatea beneficiarului se află în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță a infrastructurii feroviare și parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Terenul beneficiarului care a generat întocmirea PUZ-ului, se află în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță a infrastructurii feroviare și parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare. Construcția propusă cu regim de înălțime P+4 este amplasată în afara zonei de protecție a infrastructurii feroviare publice,

Amplasamentul lucrărilor pentru care se solicită aviz CTE Regional nu afectează cablurile și instalațiile CFR, conform procesului verbal nr.226 /T/ 13 / 51 / 16.01.2023, întocmit de comisia de specialitate.

Analizând documentația, Consiliul Tehnico Economic
AVIZEAZĂ FAVORABIL



cu următoarele condiții :

1. Prezentul document de avizare reprezintă aviz M.T.I.pentru faza P.U.Z., în conformitate cu limitele de competență precizate în Ordinul M.T.I.C. nr. 2.031/05.11.2020.

2. Prezentul aviz nu permite începerea lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice. Începerea lucrărilor se poate face doar în baza avizului M.T.I.(pentru faza de P.Th+D) și a autorizației CFR de începere a lucrărilor.

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

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

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

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

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

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

Se reamintește faptul că în conformitate cu H.G. 581/1998 CNCF "CFR" -S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea

instalațiilor de semnalizare, de siguranța circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind interzise.

În cazul în care prin modernizarea, modificarea, întreținerea, repararea sau exploatarea căii ferate sau dacă prin lucrările și măsurile privind siguranța circulației se impune dezafectarea, mutarea sau modificarea lucrărilor executate în zona de siguranță a căii ferate, beneficiarul este obligat să execute această lucrare pe cheltuiala sa, fără nici o despăgubire și în termenul fixat de organul care administrează calea ferată.

Prin urmare dacă construcțiile existente creează probleme CNCF "C.F.R"-S.A., sau dacă CNCF "CFR"-S.A. are nevoie de terenul ocupat de construcții, proprietarul acestora este obligat să modifice sau să mute construcțiile existente pe alt amplasament, fără nici o despăgubire și la termenul fixat de "CFR"-S.A.

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

Dezvoltatorii au obligația de a informa corect și complet viitorii rezidenți asupra disconfortului creat de proximitatea căii ferate.

5. Depozitarea pământului și a deșeurilor nu se va face în zona C.F. sau zona de siguranță.

6. Beneficiarul nu va manipula sau depozita substanțe inflamabile explozibile sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

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

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

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

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

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

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

PREȘ
Nin



SECRETARIAT C.T.E.
Mirela STEFAN

PROCES – VERBAL

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

1.Denumire lucrare : **RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD.DACIA-ALEEA 2 CASTANILOR-ALEEA 3 CASTANILOR,IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE** ,situat in Municipiul Craiova,Aleea 3 Castanilor nr.11, conform Aviz De Oportunitate nr.9 / 01.09.2022 eliberat de Primaria Municipiului Craiova .

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

- 1) Arsenie Valentin - din partea Secției L.6 Craiova
- 2) Preoteasa Viorel - din partea Secției CT
- 3) Zabad Ghazi și Masri Mahmoud - beneficiari

3. Conform documentației prezentate,lucrarea pentru care se solicită aviz CFR este situata pe partea stanga a liniilor cf curente ,Fir Isi Fir II Bucuresti-Timisoara . interstatia Craiova-Cernele,cuprinsa intre km.252+500/700 .

Liniile cf curente fir I și fir II Bucuresti-Timisoara ,fac parte din infrastructura feroviară publică,interoperabilă, hectometrată,centralizată, electrificată,în rambleu față de lucrarea proiectată.Nu exista santuri de scurgere a apelor pluviale,nu exista lucrari de arta in apropiere.

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

4.Coordonatele limitei de proprietate (**imprejmuire**),masurate pe partea stanga din axa liniei cf curente Fir I Bucuresti-Timisoara sunt:Y1=38,39 m la km.252+568,04; Y2= 31,45 m la km.252+638,98,iar fata de linia cf fir II (cea mai apropiata de proprietate) Y1= 33,39 m;Y2=26,45 m.Proprietatea se afla in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranta a infrastructurii feroviare și partial in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

5. Coordonate teren ce a generat documentatia PUZ,masurate pe partea stanga din axa liniei cf curente Fir I Bucuresti-Timisoara sunt:Y1=98,79 m la km.252+605,00; Y2= 98,43 m la km.252+620,67,iar fata de linia cf fir II (cea mai apropiata de proprietate) Y1= 93,79 m;Y2=93,43 m.Terenul se afla in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranta a infrastructurii feroviare și partial in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

6. Coordonatele zonei cadastrale CFR masurate pe partea stanga din axa liniei CF fir II.Bucuresti-Timisoara sunt : Y1=09,50 m la km 252+500;Y2=09,00 m la km.252+ 600,00;Y3=08,20 m la km.252+700,00.

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

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

9. Prezentul proces- verbal este întocmit azi 16.01.2023 în 4 (patru) exemplare.

COMISIA

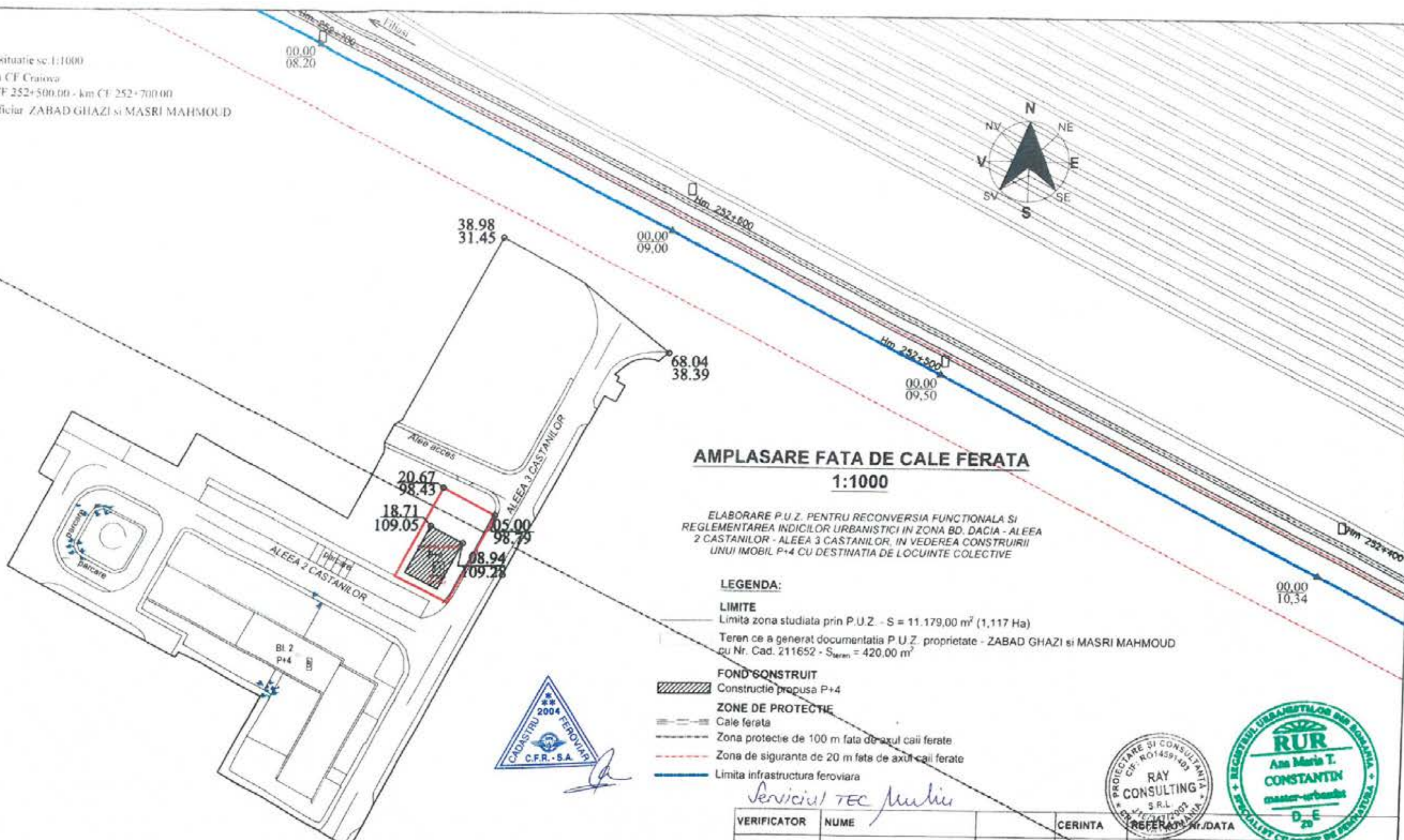
Secția L.6 Craiova,

District SCB,

Beneficiar ,

CFR - 150

Plan situatie sc. 1:1000
 Statia CF Craiova
 km CF 252+500.00 - km CF 252+700.00
 Beneficiar ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD



AMPLASARE FATA DE CALE FERATA 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI
 REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA
 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII
 UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

LEGENDA:

LIMITE

Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
 cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²

FOND CONSTRUIT

Constructie propusa P+4

ZONE DE PROTECTIE

- Cale ferata
- Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
- Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
- Limita infrastructura feroviara



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

PCT.	X	Y
1	403399.52	316189.36
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316159.23
4	403401.23	316158.24
5	403387.23	316165.34
S = 420,00 m ²		

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD	
PROIECTAT		SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
DESEANAT		DATA: Februarie 2022	TITLU PLANSA: AMPLASARE FATA DE CALE FERATA
CALITATE ELABORATORI		SEMNATURA	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT		SEMNATURA	PLANSA NR: U.7



(Denumire proiectant)

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii avizului de amplasament

TERMO URBAN CRAIOVA SRL
ENTRARE Nr. 10673
Ziua 12 Luna 09 Anul 2022

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

- 1. - Denumire
- 2. - Amplasament
- 3. - Beneficiar
- 4. - Proiect nr. 204/2021 elaborator

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI

2.1. - AMPLASAMENT :

2.2. - BRANȘAMENT/RACORD :

2.3. - CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT :

3. - MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI :

4. - MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICTIILOR IMPUSE :



ÎNTOCMIT :

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

AVIZ FAVORABIL

Fără cu următoarele condiții: Aviz favorabil
pe amplasamentul dat cu condiția ratelor
de agent termic secundar

Data : 15.09.2021

TERMO URBAN CRAIOVA SRL
Administrator
LC
ANIA

Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii și se va prelungi automat în cazul în care 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.

3A

PRECIZĂRI
PRIVIND COMPLETAREA FORMULARULUI „FIȘĂ TEHNICĂ”
pentru TERMO URBAN CRAIOVA SRL

I. DATE GENERALE

1. Baza legală

Legea nr.10/1995 privind calitatea construcției cu modificările ulterioare

Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările ulterioare

Legea serviciilor publice de gospodărie comunala nr.371/2002, cu modificările ulterioare

Legea protecției mediului 265/2006, republicată, cu modificările ulterioare

H.G. nr. 425/1994 privind aprobarea regulamentului de furnizare a energiei termice

Codul tehnic al rețelelor termice, elaborat de A.N.R.E.

Decizia Prefecturii Județului Dolj nr. 18/1993 privind distanță minimă față de rețelele magistrale de termoficare

2. Continutul documentațiilor

Certificat de urbanism (copie)

Planul de situație încadrare în zonă anexă la C.U.

Document de plată a taxei de avizare

3. Durata de emitere a avizului

15 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete

II. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR

2.1 Amplasament

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

- H.G. 930/2005 cu referire la aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică;

- Normativul 113/2002 privind proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală ;

- Normativul 17 /1998 pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice la consumatorii cu tensiune până la 1000 V, completat de indicativul 17/2-2001;

- Prescripțiile tehnice ISCIR;

- STAS 8591/1997

2.2 Caracteristici tehnice care trebuie asigurate prin proiect

Conform cerințelor de la pct. II

III. INDICAȚII PRIVIND TAXELE DE AVIZARE

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

b) Modalitatea de achitare a taxei

Taxa de avizare se poate achita în numerar la casieria Primăriei, sau prin ordin de plată în contul IBAN RO21TREZ2915069XXX015057 deschis la Trezoreria Craiova.

IV. ALTE DATE FURNIZATE

Documentația pentru avizare se va depune la registratura TERMO URBAN Craiova SRL cu sediul în str. Mitropolitul Firmilian nr. 14 , Tel : 0251-599388, Fax: 0251-595567

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

Data: 14.12.2022

Nr. inregistrare: 100/05/03/01/B/DJ/2405

Catre: **ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD**
Adresa: JUDET DOLJ

AVIZ P.U.Z. - FAVORABIL

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru:
"ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA SI
REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE", IN JUDETUL
DOLJ, MUN.CRAIOVA, AL. 3 CASTANILOR, NR.11, 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, in alte
scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, cat și transmiterea lor unor terți.*

Responsabil eliberării avizului,
Melania Ol



Orange Romania Communications S.A.
J40/8926/1997
Cod Unic de înregistrare: 427320
Capital social subscris și vărsat : 316.464 490 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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ

DECIZIE DE ÎNCADRARE

Nr.4991/24.10.2022

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL – "Elaborare PUZ privind reconversia functionala si reglementarea indicilor urbanistici in vederea construirii unui imobil P+4 cu destinatia de locuinte colective", propus in municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor, nr. 11, județul Dolj,
Titular: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD

Ca urmare a notificării adresate de ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD, înregistrată la APM Dolj cu nr. 4991/19.09.2022, privind depunerea primei versiuni a planului, în baza:

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

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

- în urma analizării primei variante a planului în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 05.10.2022,

- în urma informării și consultării publicului în conformitate cu HG. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ decide:

PLANUL URBANISTIC ZONAL – "Elaborare PUZ privind reconversia functionala si reglementarea indicilor urbanistici in vederea construirii unui imobil P+4 cu destinatia de locuinte colective", propus in municipiul Craiova, Aleea 3 Castanilor, nr. 11, județul Dolj, nu necesită evaluare de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Justificarea prezentei decizii:

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare in procedura evaluării de mediu sunt următoarele:

- 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- amplasamentul aferent PUZ nu se suprapune cu Situri Natura 2000.

- 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) lit. a).

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:

În cadrul planului urbanistic zonal se propun următoarele obiective principale:

- modificarea zonei functionale din zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E cu parcare la subsol a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 420,00 mp cu nr. cad.211652;

- organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;

- reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.) cat si reglementarea regimului maxim de inaltime admis;



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



- crearea a noi accese pe terenul studiat cat amenajarea celor existente; accesul propus a se realiza pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face din Aleea 3 Castanilor si Aleea de acces.
- modernizarea echiparii edilitare a zonei;
- stabilirea conditiilor de construire pentru interventiiile din zona ;
- crearea unor spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiilor cu rol de protectie impotriva zgomotului si a noxelor/praf. Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se vor crea spatii plantate.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata totala de 420,00 mp (nr. cad. 211652), suprafata zonei studiate este de 1,17 Ha (11.179,00 mp) și se află amplasata în intravilanul mun. Craiova, cu urmatoarele vecinatati:

- la Nord - Est – Bulevardul Dacia;
- la Nord- Vest – Statie IRE ;
- la Sud - Est – zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10;
- la Sud - Vest – zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10;

Zona luata in studiu dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze si energie electrică, pentru investitiile viitoare se vor realiza bransamente la retelele existente.

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOC. P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare - conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	3.491,44	31.23	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - Rh max. = 18,00 m	0,00	0.00	1.028,80	9.20
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+3-10 - conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	2.677,87	23.96	0,00	0,00
Zona locuinta colective cu regim de inaltime maxim P+4 - Rh max. = 17,00 m	0,00	0.00	2.677,87	23.96
Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m	0,00	0.00	1.874,38	16.77
Circulatii - carosabile si pietonale	4.822,02	43.13	4.954,81	44.32
Circulatii carosabile	4.013,31	35.90	4.027,09	36.03
Circulatii pietonale	808,71	7.23	927,12	8.29
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	187,67	1.68	643,14	5.75
TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.	11.179,00 m²	100 %	11.179,00 m²	100 %

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	<u>P.O.T. maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4E ZCI – Rh max. = 17,00 m	20.00%	2,20
Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E ZCII – Rh max. = 18.00 ml cu locuri de parcare la subsol	40.00%	2,00
Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+2E IS – Rh max. = 13.00 ml	40.00%	1,20

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: *Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al mun. Craiova.*



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



c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: Scopul principal al PUZ-lui este utilizarea ratională, echilibrată și eficientă a terenurilor necesare funcțiilor urbanistice, ca o componentă principală a dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: nu au fost identificate zone cu riscuri naturale previzibile, care să impună măsuri de protecție speciale.

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: redusă

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul,

c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul,

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul,

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): nu este cazul,

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul,

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul,

- folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

-în urma anunțurilor publice privind depunerea primei versiuni a planului (anunțuri publicate în data de 19.09.2022 și 22.09.2022 în ziarul Cuvântul Libertății), postarea pe site-ul APM Dolj <http://apmdj.anpm.ro> a planului (22.09.2022), nu s-au înregistrat la APM Dolj observații/proponeri din partea publicului,

-în urma anunțului privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Dolj în data de 10.10.2022 și a anunțului publicat în data de 13.10.2022 în ziarul Cuvântul Libertății, nu s-au înregistrat la APM Dolj observații/proponeri din partea publicului.

Decizia etapei de încadrare se emite cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta prevederile art. 71 din OUG 195/2005, cu modificările și completările ulterioare: schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Respectarea Legii Nr. 24/2007 *** Republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- platformele de colectare a deșeurilor menajere vor fi amplasate cu respectarea prevederilor O.M 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- indicatorii apelor pluviale colectate de pe suprafața parcarilor auto vor respecta NTPA-002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, conform HG 188/2002 cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;

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

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



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



- respectarea prevederilor STAS-ului 12574/1987: pulberi sedimentabile 17g/m²/luna la limita amplasamentului în direcția zonei de locuințe; pulberi în suspensie medie de scurtă durată 30 min.-0,5 mg/m³, medie de lungă durată 24 h - 0,15 mg/m³;
- dezvoltarea zonei se va face corelat cu rețelele de utilități (cai de acces, apă, canalizare etc.);
- lățimea căilor de acces se va face astfel încât să fie permis accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor;

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

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

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

Art.70, lit.l) să întrețină rețeaua de canalizare, instalațiile de preepurare/stațiile de epurare și să ia toate măsurile astfel încât să nu creeze disconfort olfactiv;

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

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

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

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

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

Prezenta este valabilă însoțită de planșa "Reglementari urbanistice și zonificare funcțională U.03", șampilată de APM Dolj cu "vizat spre neschimbare" și reprezintă Anexa nr. 1 la prezenta decizie și face parte integrantă din aceasta.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. ing. Monica Daniela MATEESCU



ȘEF SERVICIU A.A.A.
Danuzia MAZILU

Întocmit A.A.A.,
Daniela TĂTAR



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

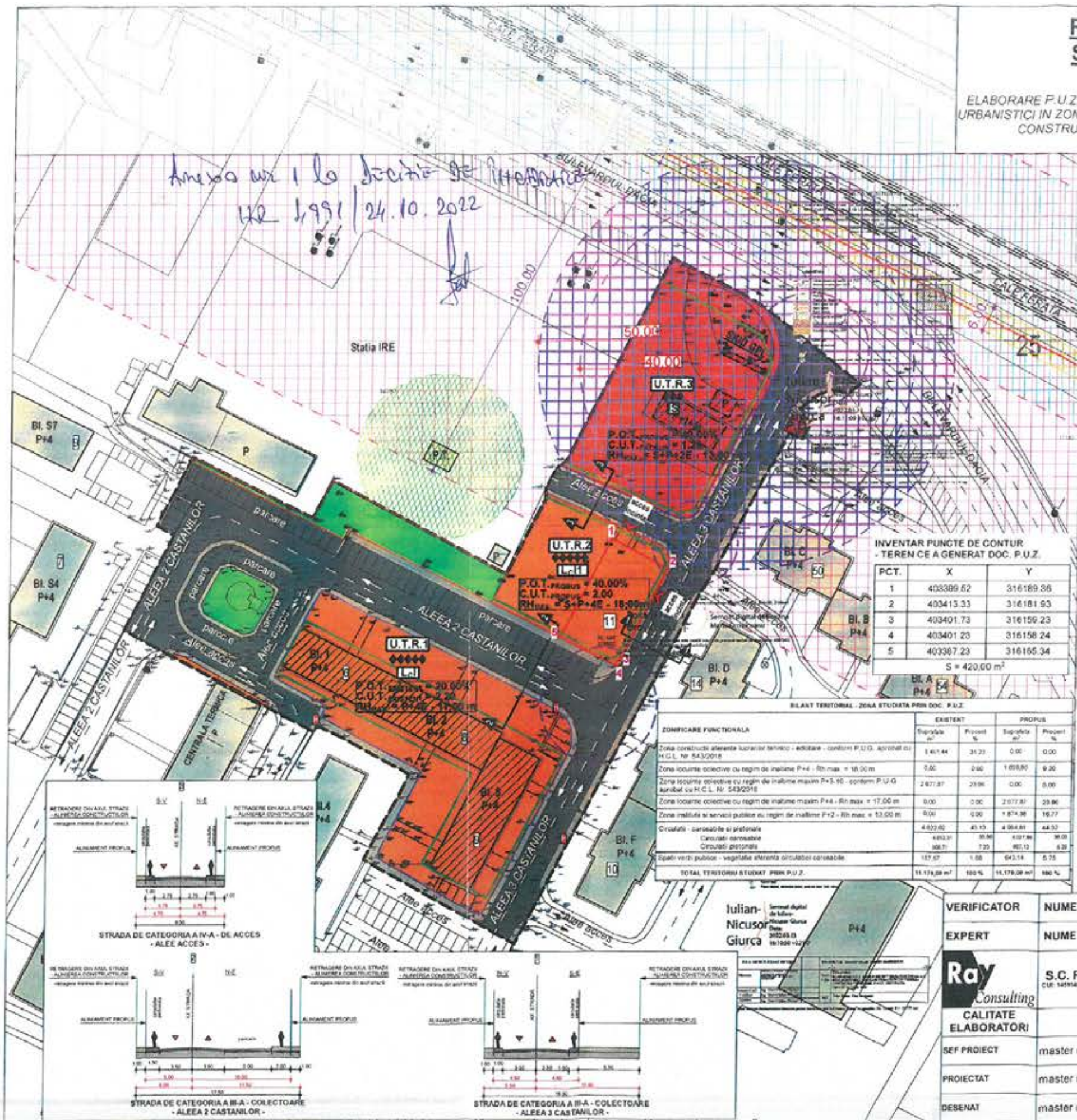
REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



Anexa nr. 1 la Decizia de Urbanistică
nr. 1991/24.10.2022



LEGENDA:

- LIMITE**
 - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 - ▭ Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - U.T.R.1 - LcI** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
 - LcI → P.O.T. PROPUȘ = 20,00 %
C.U.T. PROPUȘ = 2,20
Rh_{max} PROPUȘ = P+4E - 17,00 m
 - U.T.R.2 - LcI1** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 - Rh max. = 18,00 m
 - LcI1 → P.O.T. MAX PROPUȘ = 40,00 %
C.U.T. MAX PROPUȘ = 2,00
Rh_{max} PROPUȘ = S+P+4E - Rh max. = 18,00 m
 - U.T.R.3 - IS** - Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2
 - IS → P.O.T. MAX PROPUȘ = 40,00 %
C.U.T. MAX PROPUȘ = 1,20
Rh_{max} PROPUȘ = S+P+2E - Rh max. = 13,00 m
- Retragere propusa din axul strazii (aliniera constructiilor)
- Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile
- Hidranti existenti
- CIRCULATII**
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Intersectii
- FOND CONSTRUIT**
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
 - Conducta termoficare
 - Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m si - dr.)
 - Cale ferata
 - Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 - Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 - Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m si 50,00 m conf. NP037/99
 - Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m

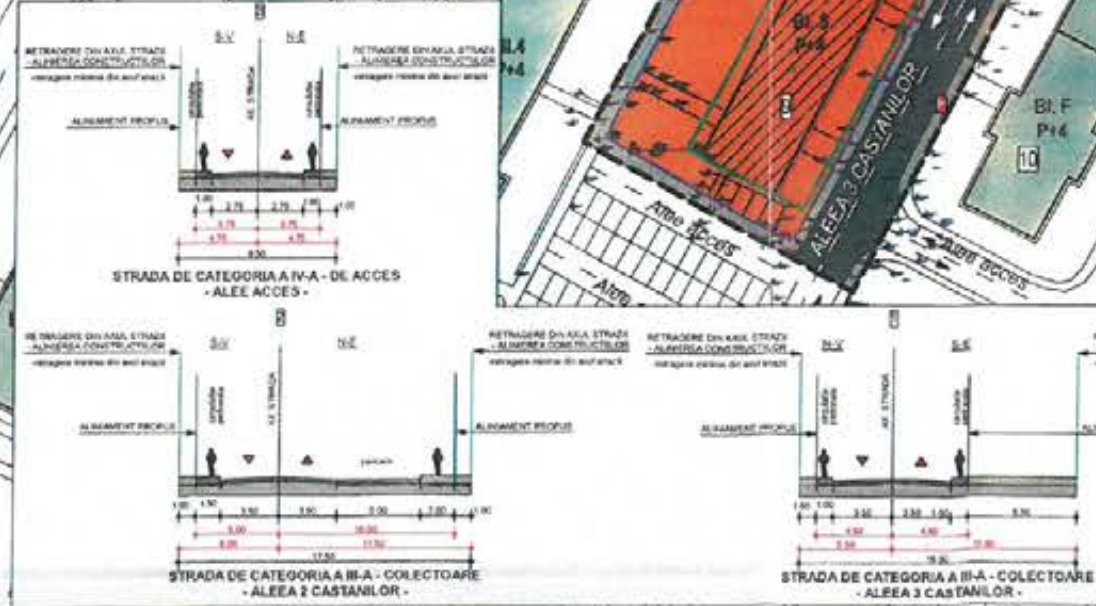
INVENTAR PUNCTE DE CONTUR
- TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

PCT.	X	Y
1	403389.62	316189.38
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316159.23
4	403401.23	316158.24
5	403367.23	316155.34

S = 420,00 m²

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

EDIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Zona constructii aferente lucrurilor tehnice - editarii - continut P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2016	1.401,44	31,23	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - Rh max. = 18,00 m	0,00	0,00	1.039,00	9,30
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+5-10 - conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2016	2.677,87	23,96	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4 - Rh max. = 17,00 m	0,00	0,00	2.577,81	23,06
Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m	0,00	0,00	1.874,36	16,77
Circulatii - carosabile si pietonale	4.822,62	43,13	4.984,81	44,52
Circulatii carosabile	4.822,62	43,13	4.977,94	44,50
Circulatii pietonale	0,00	0,00	867,12	7,75
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	187,67	1,68	643,14	5,75
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	11.179,00 m²	100 %	11.179,00 m²	100 %



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	BENEFICIAR:	ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin	TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin	TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
SCARA:	1:1000	PROIECT NR.:	204/2021
DATA:	Februarie 2022	FAZA:	P.U.Z.
		PLANSA NR.:	U 03



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. 486877 din 21.10.2022
Ex.nr. __

Domnului
ZABAD GHAZI

Având în vedere documentația depusă de dumneavoastră la Biroul Rutier Craiova, vă comunicăm AVIZUL DE PRINCIPIU în vederea **elaborării unui PUZ pentru reconversia funcțională și reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unui imobil P+4 cu destinația de locuințe colective pe aleea 3 Castanilor, la nr. 11, din municipiul Craiova județul Dolj.**

De asemenea, vă comunicăm că, pentru reglementarea circulației participanților la trafic în zonă, pentru realizarea accesului la drumul public, anterior obținerii autorizației de construire pentru obiectivului propus, se va solicita un alt aviz al poliției rutiere și se va depune o nouă documentație, în vederea avizării care va conține următoarele documente:

a. cerere care va cuprinde în mod obligatoriu:

- denumirea completă a solicitantului, datele de identificare și datele de contact ale acestuia;

- categoria și denumirea drumului public;

- adresa imobilului

- obiectivul propus spre realizare

- dovada, seria și numărul dovezii de plată, precum și valoarea acesteia în ceea ce privește taxa prevăzută de Ordonanța Guvernului nr. 128/2000, cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Administrației și Internelor.

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

- *Memoriu de prezentare a lucrării;*

- *Planuri de situație*, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutiera aferentă accesului rutier;

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

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

- categoria și denumirea drumului public;
- amplasamentul obiectivului, între/în afara indicatoarelor rutiere de intrare/ieșire în/din localitate;
- adresa imobilului;
- descrierea sumară a construcțiilor din incintă (existente și proiectate), a activității ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier (**traficul estimat generat de obiectiv**);
- descrierea amenajării accesului la drumul public.
- modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului;
- numărul și modul de asigurare a locurilor de parcare (la nivelul subsolului/terenului/suprateran, locuri de parcare simple/în sisteme mecanice-Klaus, et.) inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilitati;
- traficul rutier/pietonal atras de obiectivul social-economic.

Planul de situație va cuprinde:

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

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

drum expres).

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 CARUTIER

Comisar șef de poliție

PETRESCU CLAUDIU DANIEL



OFITER SISTEMATIZARE

Comisar de poliție

CĂE SOBIN CONSTANTIN

~ Acasul din Aleea Zecilorilor
a avea o latime de 5,50 m
recazdet simplu, cu R m. = 3 m.
Din Aleea de acas se face accesul
la subsol.

~ Dimensiunile elector interioare sa
fie 590 mm, marcate pentru
se potrea senzatorilor de circulatie

- SISTEMUL ROTIER-AER INTERIOARE
• 4 cm BA 16, 5 cm BA D 22, 4, 10 cm
pietra opusa, 20 cm bolast

- SISTEM ROTIER pe suprafata de rotolare
si acces la cutia interioara in alta
structura:

- 18 cm betan ciment BCR 4,5
- folie polietileni
- 2,5 cm nisip
- 2,5 cm bolast

~ Trebuie prevazuta din incinta sa
prelua de regle directionate la
lanolizare sau sistem de colectare
a apei pluviale.

- Se vor amenaja locuri de joaca
in incinta la nivelul terenului sau subsol
cu obiectivele sa a generat POU,
R.L.U. 489/2021 si Regalamentului
local de urbanism privind dimensiunile
si numarul de parcuri anexa 5
din HG 925/1996

~ Circulatia interioara sa reglementeze
conform STAS 1982 2011 prin indicatoare
de mesaje interioare.

indicatoarele STOP si
ETONI; marcase TRAZZAZIETONI

10/11/2022



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 PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA – ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

Amplasamentul proiectului* inclusiv vecinatatile si adresa obiectivului:

Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun.Craiova, Jud. Dolj

Vecinatati:

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 1,117 Ha (11.179,00 m²) și este delimitata zonal astfel:

- la Nord - Est – Bulevardul Dacia;
- la Nord- Vest – Statie IRE ;
- la Sud - Est – zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10;
- la Sud - Vest – zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10;

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

- pe lungimea de aprox. 15.685 ml in partea de Nord - Est – domeniu public si alee de acces;
- pe lungimea de aprox. 26.975 ml in partea de Nord-Vest – domeniu public;
- pe lungimea de aprox. 15.70 ml in partea de Sud - Vest – domeniu public;
- pe lungimea de aprox. 25.49 ml in partea de Sud-Est – Aleea 3 Castanilor ;

Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificarii:

a) denumirea titularului;

ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD

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

ZABAD GHAZI – CNP 1590306163228, cu domiciliul in Mun. Craiova, Calea Bucuresti, nr. 168, Camin SDE, sc.B, ap. 23, Jud. Dolj, identificat cu CI, seria DX, Nr. 920089

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

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 543/2018 al Municipiului Craiova, U.T.R. LI1, amplasamentul este situat in zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare, fara P.O.T., C.U.T. si regim de inaltime reglementate, cu retrageri de min. 4.50 ml din acul aleilor de acces.

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 locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E**

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E si totalizează o suprafata reglementata de 2.677,87 m².

- **U.T.R. 1 – L_CI – ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+4E – Rh max. = 17,00 m**

**P.O.T. maxim = 20.00%, C.U.T .maxim = 2,20 și
regim de înălțime maxim P+4E – Rh max. = 17,00 m**

- **Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E**

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E cu locuri de parcare la subsol si totalizează o suprafata reglementata de 1.028,80 m².

- **U.T.R. 2 – L_CI1 – ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E – Rh max. = 18.00 ml cu locuri de parcare la subsol**

**P.O.T. maxim = 40.00%, C.U.T .maxim = 2,00 și
regim de înălțime maxim S+P+4E – Rh max. = 18,00 m –
cu locuri de parcare la subsol**

- **Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2**

Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+2E – Rh max. = 13.00 m, totalizează o suprafata reglementata de 1.874,38 m².

- **U.T.R. 3 – IS – INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E – Rh max. = 13.00 ml**

**P.O.T. maxim = 40.00%, C.U.T .maxim = 1.20 și
regim de înălțime maxim P+2E – Rh max. = 13,00 m**

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

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

- Modificarea zonei functionale din zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E cu parcare la subsol a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 420,00 m² cu Nr. Cad.211652;
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.) cat si reglementarea regimului maxim de inaltime admis;

- Crearea a noi accese pe terenul studiat cat amenajarea celor existente;
- Modernizarea 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 Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, situat in intravilanul Municipiului Craiova, in suprafata de 420,00 m² – cu Nr. Cad. 211652. Pe terenul studiat nu sunt edificate constructii. Pe terenul cu suprafata totala de 420,00 m² (Nr. Cad. 211652) ce a generat documentatia P.U.Z. cu proprietar ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD se propune schimbarea zonei functionale cu reglementarea indicilor urbanistici si a regimului de inaltime. Astfel se doreste schimbarea zonei de constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E – Rh_{max. propus} = 18,00 m, cu parcare la subsol.

- ACCESUL:

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

Accesul auto in incinta ce a generat documentatia P.U.Z. se va face din Aleea 3 Castanilor si Aleea de acces..

Aleea 3 Castanilor, Aleea 2 Castanilor in profil transversal sunt cu dublu sens, cu o banda de circulatie de 3.50 m latime pe fiecare sens, iar Aleea de acces in profil transversal este cu dublu sens, ce are o banda de circulatie de 2,75 m.

Amenajarea in plan vertical a racordului de acces se va face in functie de cota niveletei imbracamintii existente la drumul de acces si de cota terenului pe limita de proprietate.

Sistemul rutier pe suprafata benzilor de racordare si acces la curtea interioara va avea urmatoarele structuri:

- imbracaminte din beton de ciment clasa BcR 4,5 conform Normativ 014/2012, turnat intr-un singur strat de 18 cm grosime;
- folie de polietilena de groasa densitate;
- strat de nisip de rau de 2 cm grosime;
- strat de fundatie din balast de 0-63mm grosime de 25 cm dupa cilindrare.

Pentru strazile din prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z., conform profilelor a sistemului rutier, acestea au urmatoarele structuri:

- imbracaminte din asfalt BA16 cu o grosime de 4 cm;
- strat de asfalt BAD22,4 cu o grosime de 5 cm;
- strat de piatra sparta cu o grosime de 10 cm;
- strat de balast cu o grosime de 20 cm

Terenurile propriu-zise sunt la o cota superioara cotei drumului de acces, iar scurgerile de apa pluviala din incinta vor fi dirijate si preluate de rigole si directionate la canalizare sau la reseaua de colectare a apei pluviale.

Relieful terenului din zona de acces nu impune lucrari suplimentare care sa asigure vizibilitatea intre vehiculele care circula pe acest sector de drum.

Se vor amenaja locuri de parcare in incinta terenului ce a generat documentatia 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 numarului de parcarilor in functie de destinatia si dimensiunile investitiilor in municipiul Craiova cat si anexa 5 din H.G. 525/1996.

La accesul din incinta corpului de proprietate este obligatorie respectarea marcajelor rutiere, conform STAS 1848/7/2011 si indicatoarelor rutiere conform STAS 1848/1/2011 propuse in documentatie pentru dirijarea circulatiei din incinta cat si in zona.

Astfel, au fost propuse a se amplasa indicatoare Stop, trecere de pietoni si indicatoare de parcare, deoarece in zona studiata exista locuri de parcare publice pe Aleea 2 castanilor.

Marcajele rutiere se vor executa de catre o unitate specializata in astfel de lucrari, agreata de A.N.D.

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

3. Modul de asigurare a utilitatilor

1. Alimentarea cu apa

Se va face racordul la reseaua publica de alimentare cu apa.

2. Evacuarea apelor uzate

Se va face racordarea la racordarea la reseaua publica de canalizare.

3. Asigurarea apei tehnologice, daca este cazul

Nu este cazul.

4. Asigurarea agentului termic

Viitoarea constructie ce se va realiza pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., va avea instalate pompe de caldura, centrale termice sau sisteme de ventilatie, etc., cele deja existente sunt racordate la reseaua de termoficare a Mun. Craiova, sau au centrale proprii.

5. Asigurarea energiei electrice

Racord la reseaua publica.



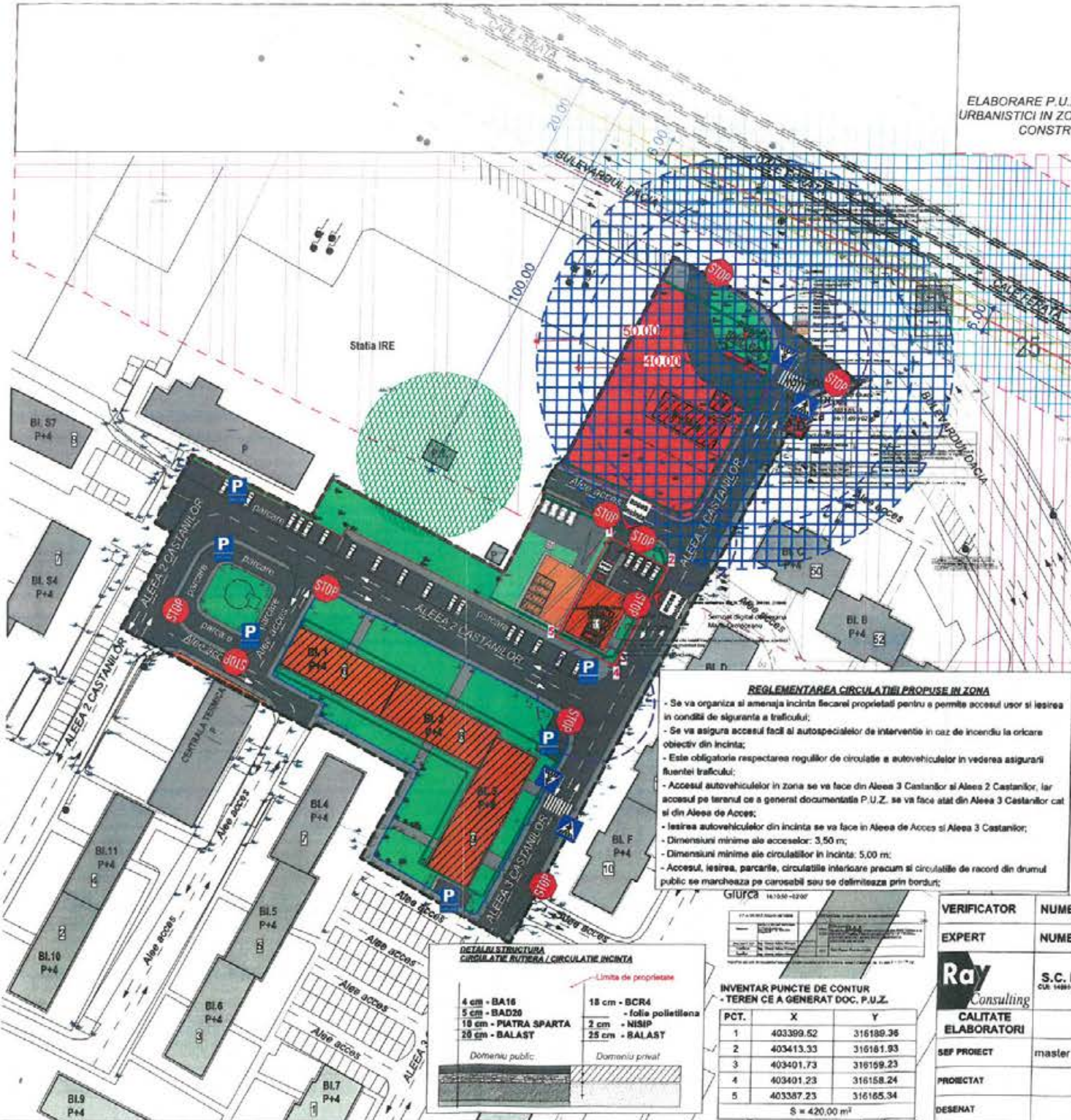
INTOCMIT,
ing. Ionut Bora



STUDIU DE CIRCULATIE

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
 - - - - - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 [Red outline] Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 [Red] Zona instituti si servicii publice cu regim de inaltime P+2
 [Green] Retragere propusa din axul strazii (aliniera constructiilor)
 [Light Green] Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile si a constructiilor
 [Dark Green] Platforma special amenajata pentru colectarea selectiva a deseurilor
- CIRCULATII**
 [Blue] Circulatii pietonale
 [Black] Circulatii carosabile
 [Pink] Loc de parcare biciclete
 [Circle] Intersectii
- FOND CONSTRUIT**
 [Red hatched] Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 [Orange hatched] Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 [Grey hatched] Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
 [Yellow hatched] Conducta termoficare
 [Blue hatched] Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
 [Black hatched] Cale ferata
 [Blue hatched] Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 [Blue hatched] Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 [Blue hatched] Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m si 50,00 m conf. NP037/99
 [Green hatched] Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m

INDICATOARE DE CIRCULATIE

- [Red octagon with STOP] Stop
- [Blue triangle with pedestrian] Trecere de pietoni
- [Blue square with P] Parcare

REGLEMENTAREA CIRCULATIEI PROPUSE IN ZONA

- Se va organiza si amenaja incinta fiecarei proprietati pentru a permite accesul usor si iesirea in conditii de siguranta a traficului;
- Se va asigura accesul facil si 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 zona se va face din Aleea 3 Castanilor si Aleea 2 Castanilor, iar accesul pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face atat din Aleea 3 Castanilor cat si din Aleea de Acces;
- Iesirea autovehiculelor din incinta se va face in Aleea de Acces si Aleea 3 Castanilor;
- 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;

DETALII STRUCTURA CIRCULATIEI INTERIORE / CIRCULATIEI INCINTA

4 cm - BA16	18 cm - BCR4
5 cm - BAD20	- folia polietilena
18 cm - PIATRA SPARTA	2 cm - NISIP
20 cm - BALAST	25 cm - BALAST
Domeniu public	Domeniu privat

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

PCT.	X	Y
1	403399.52	316180.36
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316159.23
4	403401.23	316158.24
5	403387.23	316165.34
S = 420,00 m ²		

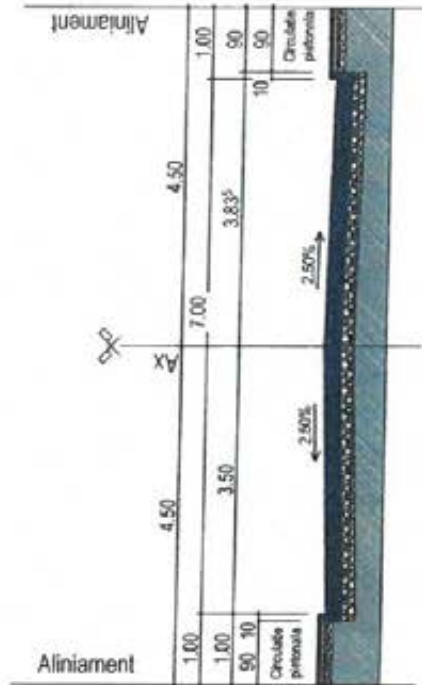


VERIFICATOR	NUME	CERINTA	VERIFICATOR	NUME	CERINTA
EXPERT	NUME				
SEF PROIECT	NUME	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL		ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD	
PROIECTAT	ing. Ionut Bora	SCARA:	1:1000	TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
DESENAT	ing. Ionut Bora	DATA:	Februarie 2022	TITLU PLANSA:	STUDIU DE CIRCULATIE
				FAZA:	P.U.Z.
				PLANSA NR.:	U.07
				PROIECT NR.:	204/2021

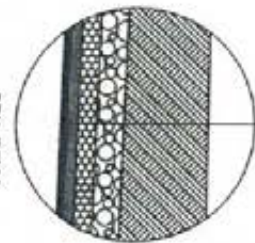
PROFIL TRANSVERSAL - TIP 1

scara 1:50

Profil transversal - ALEE 3 CASTANILOR
- cu doua benzi de circulatie -



Detaliu sistem rutier strada
scara 1:20



- 4 cm - asfalt BA16
- 5 cm - asfalt BAD 22.4
- 10 cm - placă spartă
- 20 cm - balast



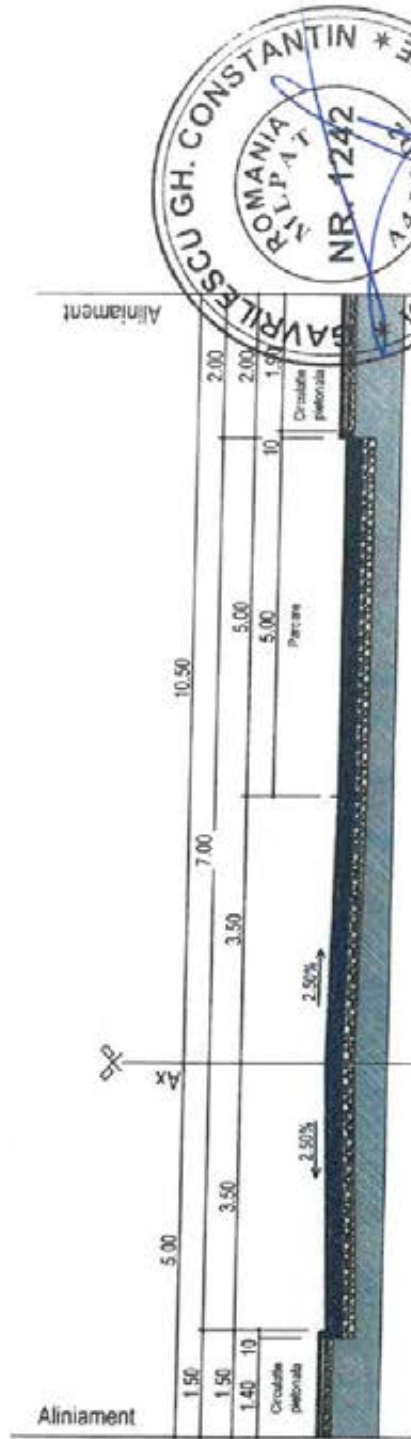
VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 1488461 / REGISTRARII: 1711842174		BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
CALITATE ELABORATORI	NUME	SCARA:	TITLU PROIECT: ELABORARE P.H.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REORDERAREA INZGOLUR URBANISTICE IN ZONA IND. DACIA - ALEEA 3 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII LUNGII INCILII P+4 CU DESTINATA DE LOCUINTA COLECTIVE. Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Draj
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constan	1:50 1:20	PROIECT NR: 204/2021
PROIECTAT	ing. Ionut Bora	DATA: Februarie 2022	FAZA: P.U.Z.
DESENAT	ing. Ionut Bora		PLANSĂ NR: L.078

PROFIL TRANSVERSAL - TIP 2

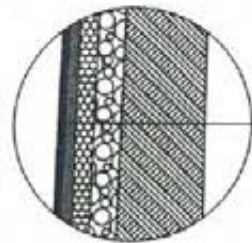
scara 1:50

Profil transversal - ALEE 2 CASTANILOR

- 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

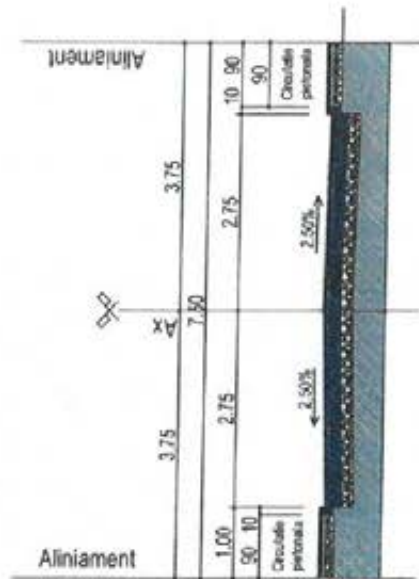


VERIFICATOR	NUME	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting CALITATE ELABORATORI	NUME	BENEFICIAR:
SEF PROIECT	NUME	ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
PROIECTAT	ING. Ionut Bora	TITLU PROIECT:
DESENAT	ING. Ionut Bora	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHEMAREA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA MODULUI URBANISTIC AL ZONEI D.M.C.A. - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 2 CASTANILOR IN ZONA DE CONSTRUCII UNDE INCALZIREA P+4 CU DESFINATA DE LOCUINTA COLECTIVE Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, M.un. Craiova, Jud. Draj
S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14581803 - J15/31/2022 TEL: 0752416111, 0752417274		PROIECT NR: 204/2021
SCARA:		FAZA:
1:50		P.U.Z.
1:20		PLANSĂ NR: 1.07b
DATA:		TITLU PLANSA:
Februarie 2022		PROFIL TRANSVERSAL - ALEE 2 CASTANILOR SI DEALIUI SISTEM RUTIER ACCES

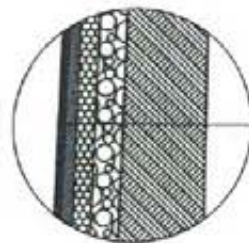
PROFIL TRANSVERSAL - TIP 3

scara 1:50

Profil transversal - ALEE DE ACCES
- 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 CALITATE ELABORATORI	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 1494461 J160470200	SCARA: 1:50 1:20	BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
SEF PROIECT	NUME master urb. Ana-Maria Constanti	DATA: Februarie 2022	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONSTRUCIA SI REEQUILIBRAREA INDICILOR URMANSTICI IN ZONA RD. CACU, ALEEA 2 CASTANJOR - ALEEA 3 CASTANJOR, IN VEGEREA CONSTRUCTIILOR DIN IMOBIL. P+4 DESTINATA DE LOCUINTA COLECTIVE Adresa: Alena 3 Dabulilor, Nr. 11, Muc. Craiova, Jud. Dvj
PROIECTAT	ing. Ionut Bora	PROIECT NR: 204/2021	FAZA: P.U.Z.
DESENAT	ing. Ionut Bora	TITLU PLANSA: PROFIL TRANSVERSAL - ALEE DE ACCES SI DEALIU SISTEM RUTIER ACCES	PLANSA NR: U.07c

FISA TEHNICA

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

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

1)-DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII:

- ELABORARE SI/SAU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI MOBIL P4 CU DESTINATIA DE LOCUINTA COLECTIVE
- 1.- Denumire
 - 2.- Amplasament JUD DOLJ, MUN. CRAIOVA, ALEEA 3 CASTANILOR, NR. 11
 - 3.- Beneficiar ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD
 - 4.- Proiect nr. 204/2021 elaborator SC RAY CONSULTING S.R.L.

2)-CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI:

- 2.1 Amplasament: JUD. DOLJ, MUN. CRAIOVA, ALEEA 3 CASTANILOR, NR. 11
- 2.2 Bransament/racord:
- 2.3 Caracteristicile tehnice care trebuie asigurate prin proiect:

3)-MODUL DE INDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI:

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

- 4.1) „se vor respecta.,
- 4.2)



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

se acorda :

AVIZ FAVORABIL

cu urmatoarele conditii:

- 1) Respectarea regulilor stipulate in CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1736/02.09.2021.
- 2) Respectarea amplasamentului din planul de situatie vizat de S.E. CRAIOVA S.A. la data de 31.10.2022, anexat.



Data: 31.10.2022

IOVANESCU ARIȘUNA A

Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii si se va prelungi automat prelungit termenul de valabilitate a Certificatului de Urbanism in baza caru conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.

I- DATE GENERALE:

1.-Baza legala:

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

2.-Continutul documentatiilor :

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

3.-Durata de emitere a avizului:

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

II- CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR:

(in functie de tipul constructiei si de amplasarea retelelor termice si cedin zona)

2.1)-AMPLASAMENT:

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

2.2)-BRANSAMENT / RACORD:

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

2.3)-CARACTERISTICELE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT:

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

III- INDICATII PRIVIND TAXA/TARIFUL DE AVIZARE:

- a)-Valoarea taxei de avizare este de 150,00 RON(dtn care TVA=23,95) / fiecare C.U. si Fisa Tehnica si se percepe pentru documentatiile ce se depun spre avizare.
- b)-Modalitatea de achitare a taxei: la Primaria municipiului Craiova care transfera apoi taxa respectiva in termen de 15 zile(de la data incasarii) in contul RO91TREZ 2915069 XXX015349 deschis de S.E. Craiova II (CUI 31454260, J16/588/2013) la Trezoreria Craiova sau in contul RO91TREZ 2915069 XXX015349 deschis de S.E. Craiova II (CUI 31454260, J16/588/2013)la Trezoreria Craiova.

IV- ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR.

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

Data : _____

S.E. Craiova
DIRECTOR,
ing. Dan STI

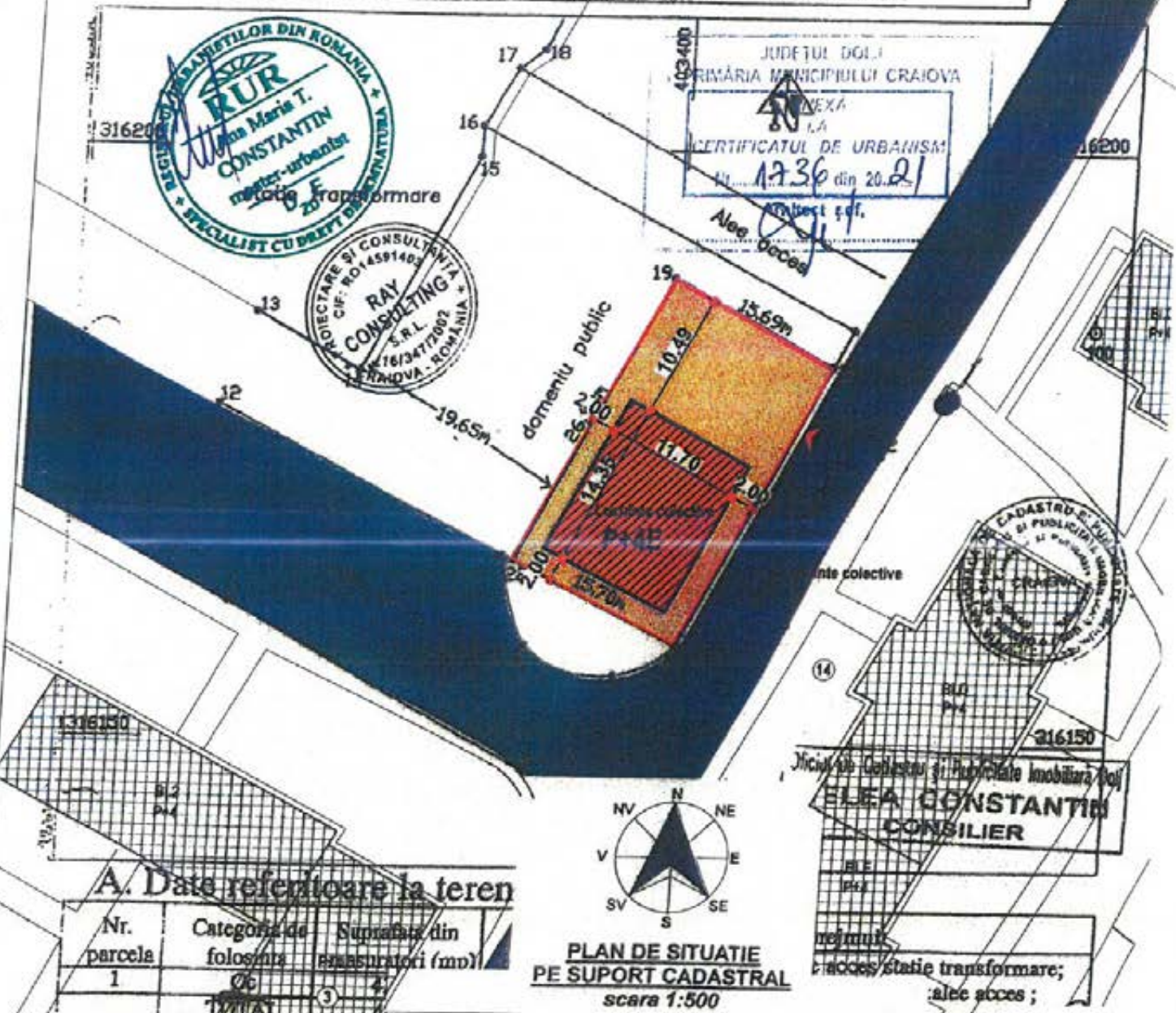


SOCIETATEA ELECTROCENTRALE
CRAIOVA S.A.
AVIZ FAVORABIL

Data: 31.10.2022

Plan de amplasament si delimitare al corpului de proprietate
scara 1:500 - intravilan

Numar cadastral : 211652	Suprafata masurata : 420 mp.	Adresa imobilului : Mun. Craiova, Aleea 3 Castanilor nr.11 (fosta Aleea Castanilor, nr.3), Jud. Dolj
Carte Fundara nr. 211652		Unit. administ. teritoriala: Mun.Craiova



PLAN DE SITUATIE
PE SUPOORT CADASTRAL
scara 1:500

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din taboulari (mp)
1	OC	420
TOTAL		420

Executant : Chiriac Stefan Constantin
Data : Mai 2022
Semnatura si stampila



LEGENDA:

- TEREN PROPRIETATE ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
Nr. Csd. 211652 - Suprafata TOTAL = 420,00 m²
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E
- CONSTRUCTIE PROPUSA CU REGIMUL DE INALTIME P+4E
SCHEMATIZATA PROPUSA = 166,00m²
S DESFASURATA PROPUSA = 840,00 m²
P.O.T. PROPUS = 40,00 %
C.U.T. PROPUS = 2,00
Rh MAX PROPUS = P+4 - 20,00 m
- ▶ ACCES INCINTA
- CIRCULATII CAROSABILE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATE



kg.
I. Stefan

SC RAY CONSULTING S.R.L.
(DENUMIRE PROIECTANT)



S.C. FLASH LIGHTING SERVICES S.A.
office@flashgroup.ro
tel: (+4021) 233.42.52
fax: (+4021) 233.42.55

FISA TEHNICA
In vederea emiterii Avizului de amplasament si/sau bransament (racord)
pentru 1736/08.09.2021
utilitatea urbana *

Date de identificare a obiectului de investitii

- 1.1 Denumire ⁽¹⁾ ELABORARE P.U.2 (PRIVIND) RECONVERSIJA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICIILOR URBANISTICI
1.2 Amplasament ⁽¹⁾ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL 9+11 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
1.3 Beneficiar ⁽¹⁾ JUD. DOLJ, MUN. CRAIOVA, ALEEA 3 CASTANILOR, NR. 11
1.4 Proiect ⁽²⁾ nr. 204/2021 elaborator SC RAY CONSULTING S.R.L.

1. Caracteristicile tehnice specifice ale investitiei

2.1 Amplasament ⁽¹⁾ :

JUD. DOLJ, MUN. CRAIOVA, ALEEA 3 CASTANILOR, NR. 11

2.2 Bransament / Racord ⁽¹⁾ :

2.3 Caracteristici tehnice care trebuie asigurate prin proiect ⁽¹⁾ :

2. Modul de indeplinire a cerintelor avizatorului ⁽¹⁾ :

3. Modul de indeplinire a conditiilor si restrictiilor impuse ⁽¹⁾ :

4. Vazand specificarile prezente in FISA TEHNICA privind modul de indeplinire a cerintelor de avizare, se acorda :



favorabil
si urmatoarele conditii ⁽³⁾

AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL

NR 1741/28.09.2022

28.09.2022

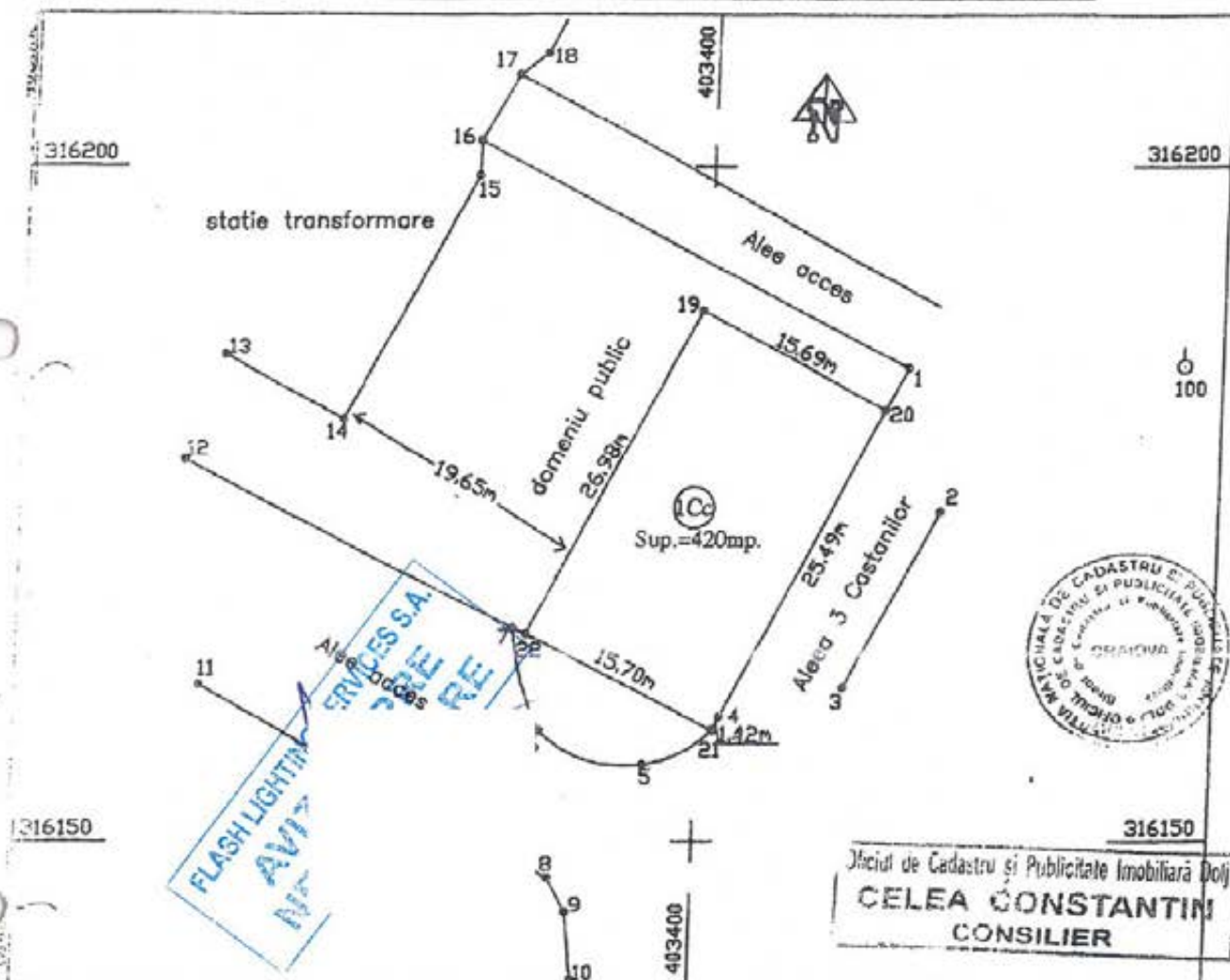
SC

SERVICES SA

1741

Plan de amplasament si delimitare al corpului de proprietate
scara 1:500 - intravilan

Numar cadastral : 211652	Suprafata masurata : 420 mp.	Adresa imobilului :Mun. Craiova, Aleea 3 Castanilor nr.11 (fosta Aleea Castanilor, nr.3), Jud. Dolj
Carte Funciara nr. 211652		Unit. administ. teritoriala:Mun.Craiova



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni: neimprejmuit
1	Cc	420	123 000	Vecini: -N: alee acces statie transformare; -E: Aleea 3 Castanilor ; -S:alee acces ; -V: domeniul public .
	TOTAL	420	123 000	

Executant : Chirca Stefan Constantin

Data : Mai 2012

Semnatura si stampila



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREO 70		
Punct	E (m)	N (m)
19	403399.515	316189.358
20	403413.332	316181.933
4	403401.732	316159.234
21	403401.223	316158.238
22	403387.226	316165.345
Suprafata totala masurata = 420 mp.		
Suprafata din act = 420 mp.		

Se confirma suprafata din masurato
si introducerea imobilului in baza c

Parafa :

Semnatura si data :

Stampila BCPI :

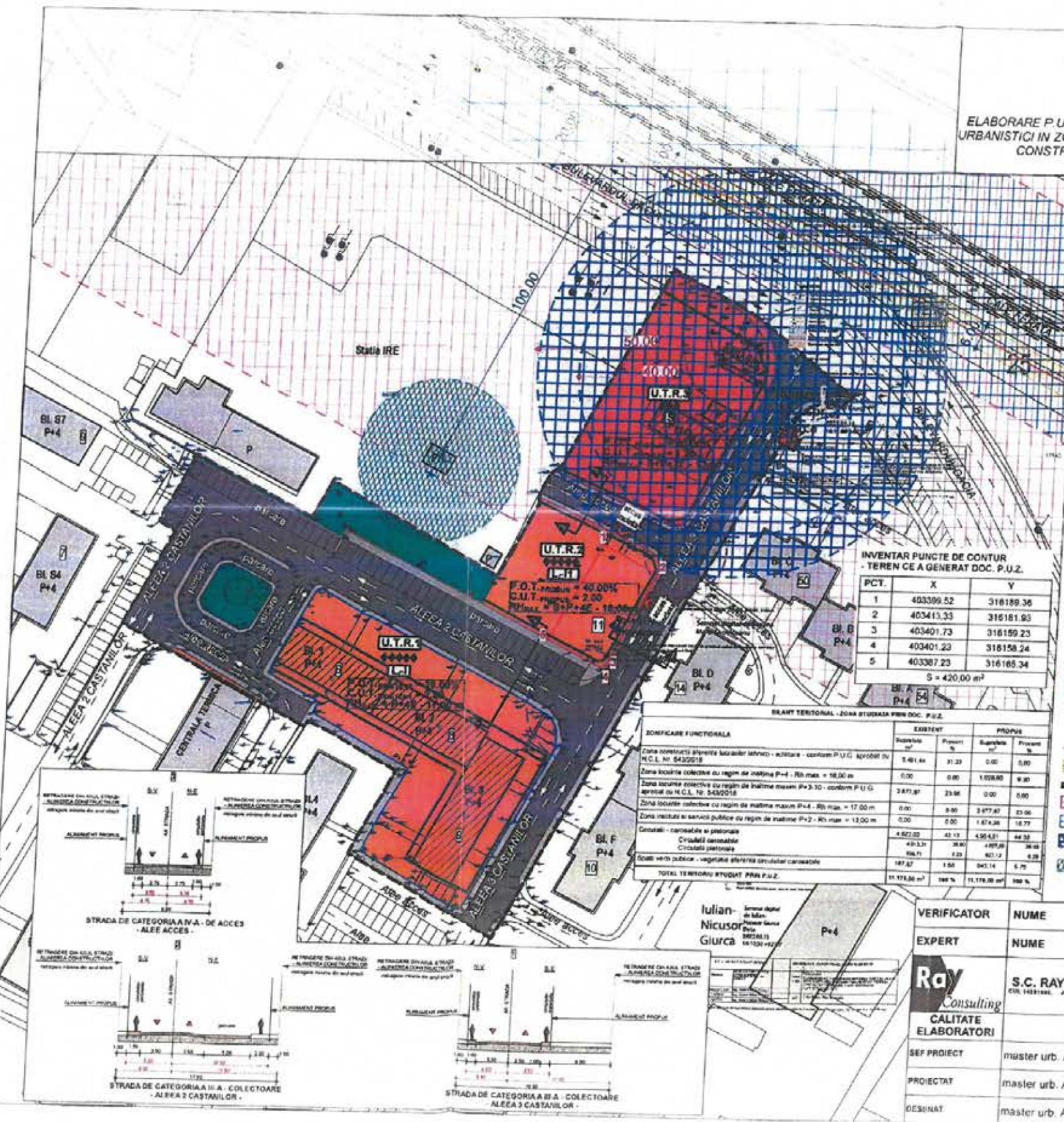


Chirca Stefan Constantin

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICIILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
 - Limite zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 - ▭ Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - U.T.R.1 - LcI** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
 - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
 - LcI → P.O.T. PROPUS = 20,00 %
C.U.T. PROPUS = 2,20
Rh_{max PROPUS} = P+4E - 17,00 m
 - U.T.R.2 - LcII** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 - Rh max. = 18,00 m
 - Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 - Rh max. = 18,00 m
 - LcII → P.O.T. MAX. PROPUS = 40,00 %
C.U.T. MAX. PROPUS = 2,00
Rh_{max PROPUS} = S+P+4E - Rh max. = 18,00 m
 - U.T.R.3 - IS** - Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2
 - Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m
 - IS → P.O.T. MAX. PROPUS = 40,00 %
C.U.T. MAX. PROPUS = 1,20
Rh_{max PROPUS} = S+P+2E - Rh max. = 13,00 m
- Retragere propusa din axul strazii (alinierea constructiilor)
- Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile
- CIRCULATII**
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Intersectii
- FOND CONSTRUIT**
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
 - Conducta termoficare
 - Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
 - Cale ferata
 - Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 - Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 - Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL
 - Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei

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

PCT.	X	Y
1	403399.52	316189.36
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316159.23
4	403401.23	316158.24
5	403387.23	316165.34

S = 420,00 m²

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUSE		
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona constructii aferente la instalatii tehnico - sanitare - conform P.U.G. aprobat de H.C.L. Nr. 543/2018	3.461,44	31,23	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - Rh max. = 18,00 m	0,00	0,00	1.038,00	9,30
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+3-10 - conform P.U.G. aprobat de H.C.L. Nr. 543/2018	2.877,87	23,96	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4 - Rh max. = 17,00 m	0,00	0,00	2.877,47	25,66
Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m	0,00	0,00	1.874,38	16,77
Total	4.527,03	42,13	4.954,81	44,32
Circulatii - carosabile si pietonale	49.331	36,90	4.077,69	36,54
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	996,71	7,33	401,12	3,59
Total Teritoriu Studiat prin P.U.Z.	11.179,00 m²	100 %	11.179,00 m²	100 %

Julian-Nicutor
Giurca



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting CALITATE ELABORATORI NUME SEMNATURA		S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL TEL. 0743384111, 074912174	BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICIILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTAT	masler urb. Ana-Maria Constantin	DATA: Februarie 2022	FAZA: P.U.Z.
DESINAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA PLANSA NR. U03

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 RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

STUDIU GEOTEHNIC NR.144/2022



Beneficiar: ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD

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

Faza proiect: PUZ

Adresa amplasament: ALEEA 3 CASTANILOR, NR.11, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

MARTIE 2022

CUPRINS

1. REFERAT GEOTEHNIC.....9pag

ANEXE GRAFICE

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

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

PAGINA DE PREZENTARE

Proiect de specialitate: STUDIU GEOTEHNIC

**Denumire proiect: "ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA
REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU
DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE"**



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

Adresa amplasament : ALEEA 3 CASTANILOR, NR.11, MUN.CRAIOVA, JU

Beneficiar: ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD

Intocmit :

Ing. Geolog Sandra Pop

REFERAT GEOTEHNIC



1. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost intocmit la solicitarea beneficiarului ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD pe aleea 3 Castanilor, nr.11, mun. Craiova, judetul Dolj.

Terenul nu este traversat de linii electrice aeriene.

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

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

In faza de teren s-au executat 2 foraje geotehnice cu diametrul de 5 [toli] si adancimea de 6,00 [m].

2. DATE GENERALE

2.1.Localizare. Amplasamentul cercetat este situat pe aleea 3 Castanilor, nr.11, mun. Craiova, judetul Dolj.



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

Geomorfologic, relieful municipiului Craiova este dominat de lunca și terasele Jiului. Lunca Jiului în această zonă are o lățime ce depășește 3 km și altitudini de 70-75 m, care descresc de la nord spre sud, de la confluența Jiului cu 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.

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

2.3Date geologice.

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

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

Pleistocenul este reprezentat de:

- Pleistocenul inferior – cuprinde Stratele de Căndești cu trei orizonturi:
 - orizontul inferior – format din nisipuri fine, până la grosiere, cu lentile de pietriș și bolovăniș, cu structură oblică; în aceste depozite apar lentile de argile și argile cenușii cu grosimi de până la 3 m;
 - orizontul mediu – este alcătuit dintr-o 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 canto-nate pe terasele superioare ale Jiului. Aceste depozite cu caracter loessoid sunt alcătuite din prafuri nisipoase, nisipuri prăfoase gălbui-cenușii, macroporice, sfărâmicioase cu concrețiuni calcaroase, pietrișuri, nisipuri argiloase, bolovănișuri și nisipuri. Grosimea depozitelor este de 3-10 m.

Holocenul este format din:

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

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

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

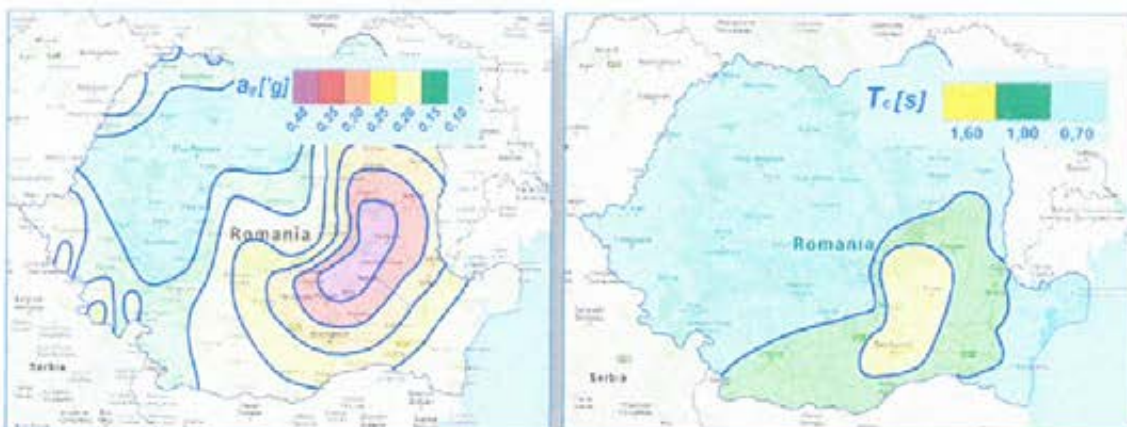
Structurile geologice din jurul municipiului Craiova cuprind mai multe acvifere, cantonate în depozite atât antecuatnare, cât și cuaternare. Acviferele antecuatnare se găsesc în depozite dacice-ne și romaniene, iar cele cuaternare în depozite pleistocen inferioare și holocene. Dintre acestea în regiunea 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 -12.00 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. INVESTIGAȚII GEOTEHNICE

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

Foraj 2:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie;

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

3.3 Caracteristicile fizico-mecanice

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

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

3.4 Calculul terenului de fundare in baza presiunii conventionale:

Presiunea conventionala in grupa de baza valoarea:

$P_{conv} = 200 \text{ kPa}$ ($B=0.60$, $D_f=1.00\text{m}$).

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

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

P_{conv} = valoarea de baza a presiunii conventionale

C_B = corectia de latime in kPa;

C_D = corectia de adancime in kPa;

Corectia de latime pentru B se determina cu relatia:

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

B = latimea fundatiei in metri;

Corelatia de adancime se determina cu relatiile:

- pentru $D_f < 2m$:

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

Coeficienti de corectie:

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

4. INCADRAREA INTR-O CATEGORIE GEOTEHNICA

Conform INDICATIV NP 074 - 2014 terenul pe care se realizeaza investitia se incadreaza la risc geotehnic moderat- 12 puncte, CATEGORIA GEOTEHNICA II.

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

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

5. CONCLUZII

Amplasamentul cercetat este situat pe aleea 3 Castanilor, nr.11, mun. Craiova, judetul Dolj.

Terenul este plan și se poate considera orizontal.

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

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

Foraj 1:

0.00 -0.80 m Umplutura

0.80-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie; d

Foraj 2:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-6.00 m Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie;

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele geotehnice executate.

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

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

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

6.RECOMANDARI

Se recomanda fundatiile pe retele de grinzi (talpi incrucisate) sau fundatiile radier general.

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

Adancimea minima de fundare se va situa la -1.40 m de la cota terenului natural.

Asternerea betonului de egalizare se va face pe un strat de piatra sparta de 30 cm, compactata cf. Normativelor in vigoare.

Daca apar infiltratii de apa se vor efectua epuizmente normale.

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

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

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

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

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

Se vor respecta cu strictete nórmele de tehnica secuitatii muncii pe timpul lucrului pe santier, norme specifice fiecarei faze de realizare a constructiei propuse.

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

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

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

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

Intocmit:

Ing. Geolog Sandra Popescu



Santierul: Aleea 3 Castanilor ,nr.11, mun. Craiova, Judetul Dolj

FISA SONDAJULUI nr. : F I

OPERATOR: Cristian Roman

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88	Coloana stratificatiei	Adancimea si grosimea stratului		PROBA		Penze de apa si umiditatea pamantului	Viteza de separe	Scute forate si conditi de lucru	Tubere	Penetrare dinamica		OBSERVATII:
		ADANCIMEA	GROSIMEA	Nr. proba	Borcan Strat					Adancime (m)	Nr. lovituri	
Umplutura		0.80	0.80						Nu			
Nisip praos siab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie;		6.00	5.20									





INTOCMIT: Cristian Roman

DATA: 2022

Santierul: Aleea 3 Castanilor ,nr.11, mun. Craiova, Judetul Dolj

OPERATOR: Cristian Roman

FISA SONDAJULUI Nr. : F 2

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT STAS 1243 - 88	Coloana stratificatiei	Adancimea si grosimea stratului		PROBA		Panze 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	
Limplutata		0.50	0.50						Nu			
Nisip prafos slab argilos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie;		6.00	5.50									



INTOCMIT: Cristian Roman

DATA: 2022

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

Nr. 5. din. 04.03.2022

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta : **Af** a documentatiei:

“ELABORARE PUZ PRIVIND RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE”

- Proiectant de specialitate: S.C. MXM-TOPGEOPRO DESIGN S.R.L.
- Beneficiar : ZABAD GHAZI SI MASRI MAHMOUD
- Amplasament: ALEEA 3 CASTANILOR, NR.11, MUN.CRAIOVA, JUD.DOLJ

Documente ce se prezintă la verificare:

- Piese scrise: - Memoriu tehnic
- Piese desenate - planuri
- 1. Caracteristici principale:
 - Risc geotehnic : moderat
 - teren de fundare: nisip prafos
 - $P_{conv} = 200\text{kPa}$

Concluzii asupra verificării:

In urma verificării se considera proiectul corespunzator din punct de vedere al cerintei **Af** privind stabilitatea masivelor de pamant. Sunt respectate toate normativele, in conformitate cu NP074/2014, semnându-se și stampilându-se conform îndrumătorului.

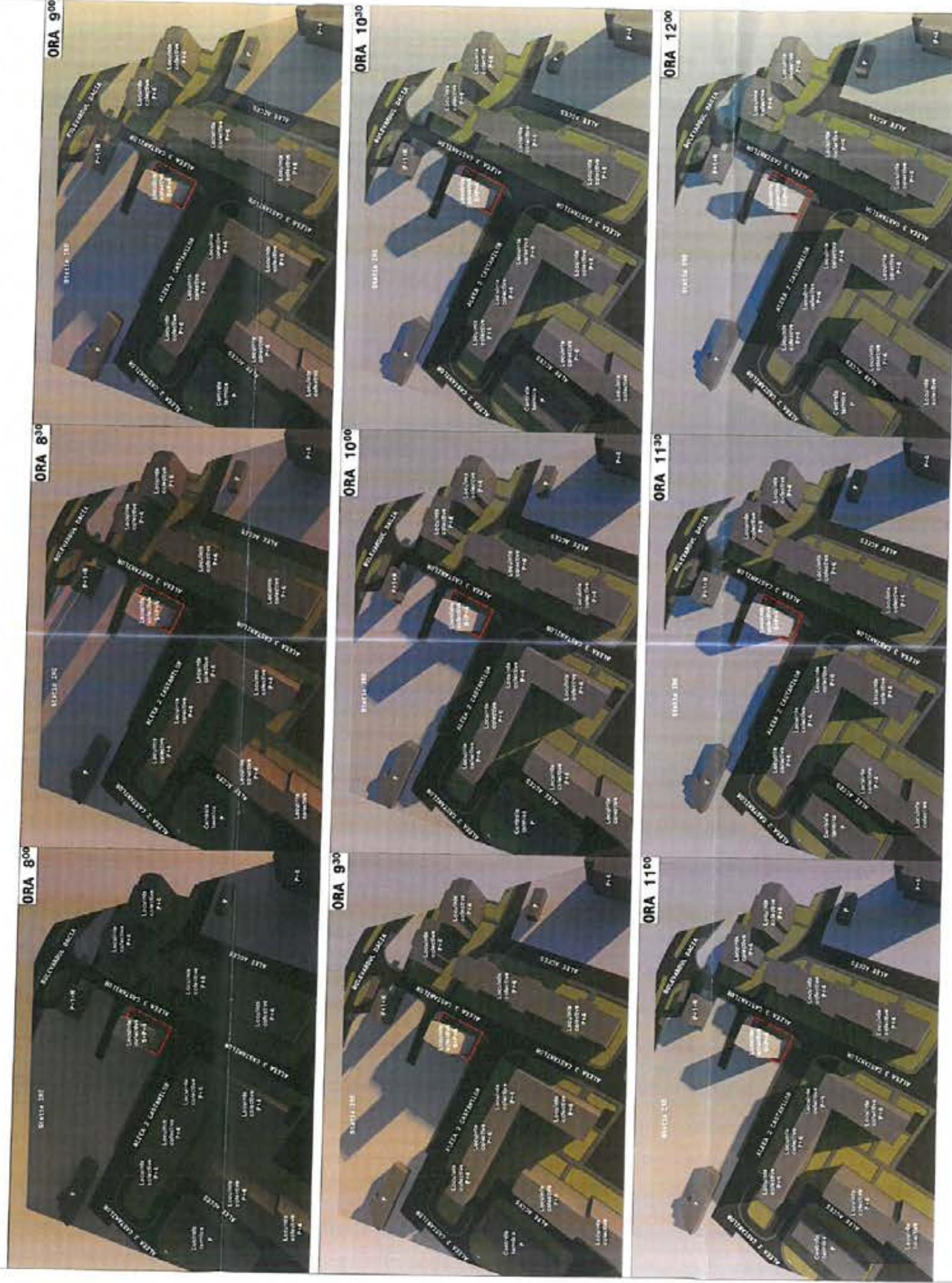
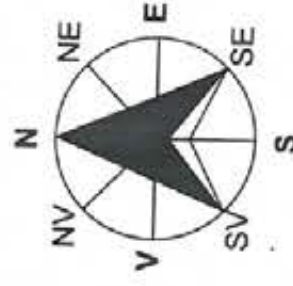


DEFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

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

Aleea 3 Castanilor, Nr.11, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar:
ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD



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

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

- IMOBILUL PROPUȘ PE TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. - CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL DE INALTIME S+P+4, ASIGURA INSORIREA IMOBILELOR DIN VICINATATE SITUATE LA NORD, AVAND PROIECTIA UMBREI SPRE VICINATATI IN URMATOARELE INTERVALE ORARE:
- La Nord-Vest intre orele 8³⁰, 11³⁰ - catre statia IRE si constructie anexa P;
- La Nord intre orele 11³⁰ -12⁰⁰ - catre teren liber de constructii;

CONCLUZII:

IN TIMPUL SOLSTITIULUI DE IARNA ANSAMBLUL DE CONSTRUCTII PROPUSE ASIGURA INSORIREA PE TOATE FERESTRELE INCAPERILOR DE LOCUINTA DIN LOCUINTELE INVECINATE, PRECUM SI DIN CLADIREA PROPUSA CEL PUTIN 1H 1/2 PE ZI RESPECTAND OMS nr. 118/2014 art. 3, alin. 1



INTOCMIT:
D^{NA} M^{STR} URB. ANA-MARIA CONSTANTIN

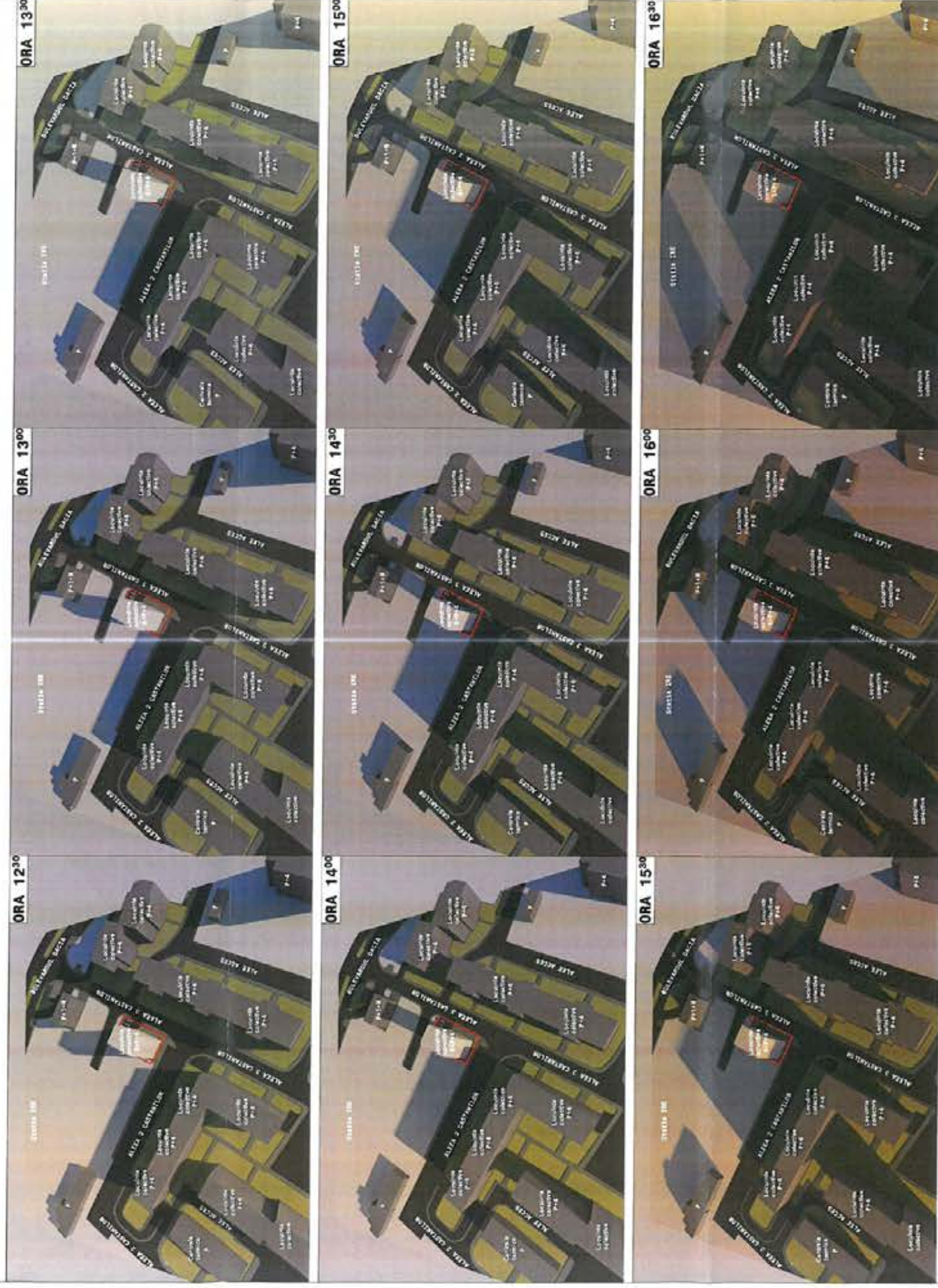
DESFASURARE ORARA A STUDIULUI DE INSORIRE

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

Aleea 3 Castanilor, Nr.11, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar:

ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD



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

CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE ANEXAT SE OBSERVA URMATOARELE:

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

- La Nord - intre orele 12³⁰, 13³⁰ - catre constructie P+1+M;

- La Nord -Est - intre orele 13³⁰ -16³⁰ - catre imobilele cu regim de inaltime cuprinse intre P+4 cu destinatia de locuinte colective;

CONCLUZII:

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



INTOCMIT:
MASTER URB. ANA-MARIA CONSTANTIN

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI
REGLEMENTAREA INDICILOR
URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA –
ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3
CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE
LOCUINTE COLECTIVE

*Aleea 3 Castanilor, Nr. 11,
Mun. Craiova, Jud. Dolj*

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD

DOMICILIUL:

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

Nr. Proiect : 204/2021

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

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

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

II. PIESE DESENATE

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



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI ÎN ZONA BD. DACIA – ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3 CASTANILOR, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINAȚIA DE LOCUINTE COLECTIVE**
- **Adresa:** Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** *ZABAD GHAZI și MASRI MAHMOUD*
- **Proiectant general:** S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Nr. Proiect:** 204/2021
- **Data elaborării:** Februarie 2022

1.2. **OBIECTUL LUCRĂRII**

Prin prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun următoarele:

- Modificarea zonei funcționale din zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare în zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E cu parcuri la subsol a terenului ce a generat documentația P.U.Z. cu suprafața de 420,00 m² cu Nr. Cad.211652;
- Organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri față de limitele laterale, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.) cât și reglementarea regimului maxim de înălțime admis;
- Crearea a noi accese pe terenul studiat cât și amenajarea celor existente;
- Modernizarea echipării edilitare a zonei;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de construire pentru intervențiile din zonă;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova H.C.L. Nr. 543/2018;

Studii intocmite in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 1736/03.09.2021;
- Ridicari topografice in sistem stereo 1970 in zona si masuratori vizate O.C.P.I.;
- Regiile autonome detinatoare ale retelelor 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 documentatii de urbanism este incinta de pe Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, situat in intravilanul Municipiului Craiova, in suprafata de 420,00 m² – cu Nr. Cad. 211652. Pe terenul studiat nu sunt edificate constructii. Pe terenul cu suprafata totala de 420,00 m² (Nr. Cad. 211652) ce a generat documentatia P.U.Z. cu proprietar ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD se propune schimbarea zonei functionale cu reglementarea indicilor urbanistici si a regimului de inaltime. Astfel se doreste schimbarea zonei de constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E – Rh_{max. propus} = 18,00 m, cu parcare la subsol.

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 1,117 Ha (11.179,00 m²) și este delimitata zonal astfel:

- la Nord - Est – Bulevardul Dacia;
- la Nord- Vest – Statie IRE ;
- la Sud - Est – zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10;
- la Sud - Vest – zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10;

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

- pe lungimea de aprox. 15.685 ml in partea de Nord - Est – domeniu public si alee de acces;
- pe lungimea de aprox. 26.975 ml in partea de Nord-Vest – domeniu public;
- pe lungimea de aprox. 15.70 ml in partea de Sud - Vest – domeniu public;
- pe lungimea de aprox. 25.49 ml in partea de Sud-Est – Aleea 3 Castanilor ;

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In ceea ce priveste dezvoltarea, specificam faptul ca terenul ce a generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 211652) are potential de dezvoltare durabila si potential de integrare in zona din punct de vedere functional.

Reglementarea zonei va aduce o dezvoltare armonioasa din punct de vedere functional, in zona studiata prin P.U.Z. cat si in vecinatatea zonei.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată se situează în intravilanul Municipiului Craiova, în partea de Nord 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-continentala de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, caldușoase și uscate, iar iernile blande și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C.

- Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) 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 a orașului, cu acces într-o arteră importantă de circulație Bulevardul Dacia.

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Aleea 3 Castanilor.

În prezent, accesul pe terenul cu suprafață totală de 420,00 m² ce a generat documentația P.U.Z. se face din Aleea 3 Castanilor.

În prezent, nu există un acces amenajat pe terenul studiat.

- Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare incompatibilă cu zona de locuințe aflată în vecinătatea zonei studiate prin prezența documentației de urbanism;

- Lipsa mixității funcționale;

- Aleea 3 Castanilor și Aleea 2 Castanilor se află în stare de degradare;

- Intersecțiile între străzi ce nu sunt modernizate;

- Accesele carosabile pe terenuri private neamenajate;

- Lipsa spațiilor de parcare special amenajate;

- Lipsa semnelor de circulație;

- Fondul construit din zona studiată se află într-o stare de degradare;

- Front discontinuu cu clădiri fără valoare arhitecturală, inestetice;

- Lipsa spațiilor verzi special amenajate pe domeniul public cât și pe cel privat;

- Poluarea aerului cu praf datorita lipsei de vegetatie – spatii plantate;
- Protectie ineficienta a constructiilor existente din punct de vedere termic;
- Retele tehnico edilitare nemodernizate;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare;
- zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10;
- spatii verzi publice – vegetatie aferenta circulatiei carosabile;
- circulatii carosabile si pietonale;

- Zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare – U.T.R.2 TE - este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 3.491,44 m².

- Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10 – U.T.R.1 Lcl - este prevazuta pe plansa "Situatie existenta" si este alcatuita dintr-o suprafata de 2.677,87 m².

- Spatii verzi publice – vegetatie aferenta circulatiei carosabile, ce totalizeaza o suprafata de 187,22 m².

- Circulatiile carosabile si pietonale totalizeaza o suprafata de 4.822,02 m².

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

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 420,00 m² nu exista fond construit, iar in zona studiata exista constructii cu destinatia de locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10E in partea de Sud-Vest a zonei ce totalizeaza o suprafata de aproximativ 968.19 m². De asemenea, exista fond construit in zona invecinata zonei studiate prin prezenta documentatie P.U.Z.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul cu suprafata totala de 420,00 m² ce a generat documentatia P.U.Z., cat si pe intreaga zona studiata cu suprafata de 11.179,00 m², se afla intr-o stare continua de degradare.

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

In zona studiata nu exista servicii ce pot aduce facilitati locuitorilor din zona, cea mai apropiata zona de comert/servicii sau invatamant se afla in zona invecinata in Sud, Est si Vest. 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, aceasta fiind prezenta pe Aleea 3 Castanilor si pe Aleea 2 Castanilor.

- **CANALIZAREA**

In zona studiata exista retea de canalizare, aceasta fiind prezenta pe Aleea 3 Castanilor si pe Aleea 2 Castanilor.



- modernizarea echiparii tehnico-edilitara;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z., in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului de insorire, viitoarea constructie ce se va amplasa pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. cu inaltimea de S+P+4, va asigura insorirea.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 543/2018 al Municipiului Craiova, U.T.R. LI1, amplasamentul este situat in zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare, fara P.O.T., C.U.T. si regim de inaltime reglementate, cu retrageri de min. 4.50 ml din acul aleilor de acces.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se vor crea spatii plantate.

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 Bulevardul Dacia.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. accesul se va face din Aleea 3 Castanilor si Aleea de acces.

Se impune astfel reglementarea unui nou acces in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. din Aleea de acces si din Aleea 3 Castanilor.

- Profiluri transversale caracteristice

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

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

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

Toate circulatiile ce se vor reglementa, se vor realiza in stricta conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

a) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru Aleea 3 Castanilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 5.50 m in partea de Nord-Vest si de min. 11.00 m in partea de Sud - Est, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 4.50 m.

b) strada de categoria a III -a– strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Aleea 2 Castanilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 11.50 m in partea de Nord-Est si de min. 6.00 m in partea de Sud - Vest, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 10.50 m pe partea de Nord – Est si de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest.

c) strada de categoria a IV-a– alee de acces cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alee de Acces, avand retragerea pentru construire din ax de min. 4.75 m, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 3.75 m.

- **Transportul in comun**

In prezent, in zona studiata nu exista un traseu de transport in comun. Transportul in comun in zona invecinata (pe Bulevardul Dacia), se va putea dezvolta si pe alte trasee odata cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realizeaza tinand seama de:

- reseaua de transport existenta;
- trama stradala;
- fluxurile de calatori.

Solutia transportului in comun ce se va impune va avea in vedere capacitatea de transport oferita, protectia mediului si pretul de cost al exploatarii.

- **Parcaje și garaje**

In cazul zonei de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E se va avea in vedere realizarea unui numar de locuri de parcare conform R.L.U. Nr. 489/2021 pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., astfel locurile de parcare se vor amenaja la subsol si la nivelul solului.

- **Intersectii**

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

Intersectiile din zona studiata sunt:

- Intersectie intre strazi de categoria a III-a – Aleea 3 Castanilor si Aleea 2 Castanilor;
- Intersectie intre strazi de categoria a III-a si a II-a – Aleea 3 Castanilor si Bulevardul Dacia;
- Intersectie intre strazi de categoria a IV-a si a III-a – Aleea 3 Castanilor si Alee de acces;

Acces propus a se realiza pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face din Aleea 3 Castanilor si Aleea de acces.

- **Semaforizari**

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

- **Organizarea circulatiei pietonale**

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

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

- **Sistematizare verticala**

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

- Sistematizarea verticala a zonei, necesita o serie de masuri si lucrari care sa asigure:
- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
 - scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara 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 FUNCTIONALA, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E – Rh max. = 17,00 m;
- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E – Rh max. = 18,00 m cu parcare la subsol;
- Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 – Rh max = 13.00 m;
- Spatii verzi – vegetatie aferenta circulatiei carosabile;
- Circulatii carosabile si pietonale;

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

- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E si totalizează o suprafață reglementată de 2.677,87 m².

- U.T.R. 1 – L_{cl} – ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+4E – Rh max. = 17,00 m

P.O.T. maxim = 20.00%, C.U.T .maxim = 2,20 și
regim de înălțime maxim P+4E – Rh max. = 17,00 m

- Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E

Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E cu locuri de parcare la subsol si totalizează o suprafață reglementată de 1.028,80 m².

- U.T.R. 2 – L_{cl1} – ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+4E – Rh max. = 18.00 ml cu locuri de parcare la subsol

P.O.T. maxim = 40.00%, C.U.T .maxim = 2,00 și
regim de înălțime maxim S+P+4E – Rh max. = 18,00 m –
cu locuri de parcare la subsol

- Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2

Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+2E – Rh max. = 13.00 m, totalizează o suprafata reglementata de 1.874,38 m².

- U.T.R. 3 – IS – INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E – Rh max. = 13.00 ml

**P.O.T. maxim = 40.00%, C.U.T .maxim = 1.20 și
regim de înălțime maxim P+2E – Rh max. = 13,00 m**

- **Spatii verzi – vegetatie aferenta circulatiei carosabile**

Zona spatiilor verzi – vegetatie aferenta circulatiei carosabile este reprezentanta de zonele spatiilor verzi publice de folosinta specializata avand destinatia vegetatie de aliniament fata de infrastructura tehnica, ce totalizeaza o suprafata totala de 642,69 m² (domeniu public).

- **Circulatii carosabile si pietonale**

Circulatiile carosabile si pietonale sunt reprezentate prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente. La acestea se adauga trotuarele, dimensionate in functie de importanta strazii si de prevederile normativelor in vigoare.

Ponderea zonei circulatiilor carosabile, precum si a circulatiei pietonale este evidentiata in bilantul 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 constructii aferente lucrarilor tehnico - editare - conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	3.491,44	31.23	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - Rh max. = 18,00 m	0,00	0.00	1.028,80	9.20
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+3-10 - conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	2.677,87	23.98	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4 - Rh max. = 17,00 m	0,00	0.00	2.677,87	23.96
Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m	0,00	0.00	1.874,38	16.77
Circulatii - carosabile si pietonale	4.822,02	43.13	4.954,81	44.32
Circulatii carosabile	4.013,31	35.90	4.027,69	36.03
Circulatii pietonale	808,71	7.23	927,12	8.29
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	187,67	1.68	643,14	5.75
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	11.179,00 m²	100 %	11.179,00 m²	100 %

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4E ZcI	20.00%	2,20
Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4 ZcI1	40.00%	2,00
Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+2 IS	40.00%	1,20

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul fortelor de interventie la constructia ce se va realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. dupa aprobarea acestuia cat si la constructiile existente din zona studiata prin P.U.Z., se vor asigura din Aleea 3 Castanilor – strada de categoria a III-a cu latime de 9.00 ml conform profil tip 1, Aleea 2 Castanilor – strada de categoria III-a cu latime de 7.00 ml conform profil tip 2 si Aleea de Acces – strada de acces de categoria a IV-a cu latime de 7.50 ml conform profil tip 3.

Accesul fortelor de interventie in zona studiata prin P.U.Z. se asigura la cel putin doua fatade pentru constructiile existente din zona studiata, cat si pentru viitoarea constructie ce se va amplasa pe terenul e a generat documentatia P.U.Z..

Dupa aprobarea documentatiei de tip P.U.Z. propuse, la faza de autorizare a constructiilor propuse pe terenul studiat prin P.U.Z. si pe terenul invecinat la Vest, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilul propus, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 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 Aleea 3 Castanilor si la intersectia dintre Aleea 2 Castanilor si Aleea 3 Castanilor in partea de Sud a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. Astfel, cel mai apropiat hidrant se afla la o distanta de 15.52 m, conform Ridicarii Topografice Stereo 70, cu aviz de incepere a lucrarii Nr. 558/2022 si proces verbal de receptie Nr. 628/2022.

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 Aleea 3 Castanilor.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in saptatura" 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 mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3,00 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de canalizare din Aleea 3 Castanilor. Apele pluviale vor fi colectate de reseaua de colectare a apelor pluviale propusa pe Aleea 3 Castanilor si Aleea 2 Castanilor.

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 mentionam :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub retea de alimentare cu apa.



- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la retea de canalizare din Aleea 3 Castanilor.

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
	- pe verticala	0,25 m
- fundatii de cladiri	- pe orizontala	0,60 m.

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

- TELECOMUNICATII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la retea de telecomunicatii existenta din Aleea 3 Castanilor.

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

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

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

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

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarea constructie ce se va construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., se vor instala centrale termice pentru fiecare apartament, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de gaze naturale din Aleea 3 Castanilor.

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

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

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

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 si STAS 859/91.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pana la 600 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc	12 m
- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc	15 m
- fata de marginea drumurilor carosabile	8 m

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor

precum și transportarea acestora se va face după categoria deșeurilor conform legii în vigoare, de către 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 de locuințe

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

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

Regimul deșeurilor se va conforma obligațiilor ce rezultă din prevederile Legii 265/2006. Deșeurile re folosibile 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.

În perioada de implementare a proiectului după aprobarea prezentei documentații de urbanism:

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Elaborarea P.U.Z. în vederea construirii unui imobil cu destinația de locuințe colective cu regim maxim de înălțime S_{PARCARI}+P+4E cu locuri de parcare la subsol, în zona studiată se presupune executarea de lucrări de construcție de amplasare mică.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construcție

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- Construcția imobilului cu funcțiunea de locuințe colective și a parcarilor pentru autovehicule.
- Conexiunea cu rețeaua de cai de comunicații existente.
- Depozitarea și transportul materialelor de construcție, inclusiv pamant, deșeuri.
- Generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construcție, a transportului materialelor de construcție și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zona studiată, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zona, respectiv de o

serie de riscuri privind siguranta publica.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecințe titularul proiectului va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarii 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 si complexitatea impactului**

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

- **Durata, frecventa si reversibilitatea impactului**

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

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

- **Protectia calitatii apelor**

Surse potentiale de poluare a apelor:

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.

- Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente cailor de acces si a parcarilor supraterrane.

- Emisiile de gaze provenite din trafic - contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.

- **In perioada executării lucrarilor de constructii:**

Proiectul de plan prevede, in cadrul organizarii de santier, adoptarea de masuri specifice pentru prevenirea impactului potential asupra calitatii apelor de suprafata si subterane:

- Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.

- Manipularea deșeurilor rezultate din constructii astfel incat sa se evite dizolvarea si antrenarea lor de catre apele din precipitatii.

- Lucrarile de reparatii si intretinere a utilajelor din santier se vor realiza in ateliere/service-uri specializate.

- Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.

- Aplicarea, in caz de necesitate 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.

- **In etapa de functionare**

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (locuinte, bai, bucatarii, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la rețeaua canalizare propusa

pe terenul ce agenerat documentatia P.U.Z..

Apele uzate provenite de la activitatile de locuinre, bai, bucatarii, etc. se vor evacua in retea de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatii pentru autovehicule si parcarii supraterane vor fi colectate de catre retea de ape pluviale.

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

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

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

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

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

- **Protectia calitatii aerului**

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

- Traficul autovehiculelor pe Aleea 3 Castanilor si Aleea 2 Castanilor;

- Functionarea activitatilor existente in vecinatatea amplasamentului;

Sursele potientiale de poluare a aerului determinate de implementarea P.U.Z. in zona studiata sunt urmatoarele:

- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..

- Intensificarea traficului rutier din zona, respectiv a traficului catre zona de locuinte.

- **Surse de poluare a aerului in perioada de constructie**

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

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

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

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

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

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

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

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

Aria principala de emisie a poluantilor ce vor rezulta din activitatea utilajelor si mijloacelor de transport se considera ca fiind amplasamentul aferent implementarii P.U.Z., in suprafata totala a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. de S= 420,00 m². Concentrațiile maxime de poluanti se vor inregistra in cadrul acestei arii.

- Executia lucrarilor de constructii

Surse de poluare neregulate- difuze

- Lucrarile de pregatire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executarii lucrarilor de constructii.

- Executarea lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie, decaparea si depozitarea pamantului, executia sistemului rutier in incinta si in afara acesteia, a retelelor de alimentare cu apa si de canalizare, vehicularea materialelor in momentul punerii in opera, etc.

- Manevrarea deseurilor rezultate din constructii.

Proiectul de plan prevede adoptarea de masuri tehnice si operationale pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.
- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.
- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.
- Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeuri, pentru a nu răspândi materiale in afara arealului de lucru.

- Diminuarea la minimum a înalțimii de descarcare 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 vant, și, implicit, poluarea aerului din zona.
- Realizarea lucrărilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex. stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.
- Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.
- Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor din demolări.
- Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.
- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.
- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

- Surse de poluare a aerului în perioada de exploatare a funcțiunilor implementate conform P.U.Z.

Sursa de poluare a aerului în perioada de exploatare este reprezentată în principal de circulația autovehiculelor în și din zona aferentă obiectivelor de investiție ce se vor realiza conform P.U.Z. și în zonele adiacente.

- Surse mobile:
 - Circulația autovehiculelor în zona.
 - Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor ce se propun a fi realizate pe amplasament.
 - Traficul rutier stradal – trama stradală.
- Surse fixe:
 - Arderea combustibilului- gazul metan.

- Protecția calității solului, subsolului și a apelor subterane

Implementarea funcțiilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului și apelor subterane în condițiile respectării tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv a adoptării măsurilor tehnice și operaționale stabilite pentru exploatarea funcțiilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- În perioada executării lucrărilor de construcții:

Surse potențiale de poluare a solului

- Executarea lucrărilor de excavare în vederea execuției lucrărilor de construcții pe amplasament.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporară a solului cu deseuri din construcții și cu materiale de construcții.

- Scurgeri accidentale de carburanti/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a functionarii necorespunzatoare ale acestora.

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 potentia asupra calitatii solului, subsolului si a apelor subterane.

Masuri prevazute pentru prevenirea/reducerea poluarii 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.

In conditiile in care se vor respecta tehnologiile de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv se vor lua masuri eficiente de prevenire a poluarii 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.

- **In perioada de functionare**

Surse potentiale de poluare a solului

- scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanti, uleiuri), provenite de la autovehicule.
- evacuarea necorespunzatoare a apelor uzate menajere si a apelor pluviale colectate de pe amplasament.
- gestionarea necorespunzatoare a deseurilor 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 (carburanti si lubrifianti).

Masuri prevazute pentru prevenirea poluarii solului si a apelor subterane

- Gestionarea deseurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.
- Colectarea imediata, in 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.

In conditiile 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 implementarii 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 locuinte colective si functiuni complementare prin:

- Izolarea fatadelor si a acoperisului viitoarei 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.

- In perioada executarii lucrarilor de constructii

Surse generatoare de zgomot:

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de construire; 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 și al vibrațiilor va fi moderat advers si nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinatatile directe din zona.

- Zgomotul produs de traficul rutier

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

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

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

Perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje si de traficul greu, activitatile de construcții în general. Zgomotul poate afecta vecinătățile imediate și cele adiacente căilor de rulare pentru utilajele și autovehiculele de transport a materialelor de construcții și a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de măsuri specifice tehnice, organizatorice și operaționale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din șantier.
- Vibrațiile cauzate de efectuarea lucrărilor de construcții, traficul greu și manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat (pulberi sedimentabile și în suspensie) de activitatile de constructii.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deseurilor din constructii cu autovehicule prevazute cu prelata, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea in incinta santierului a unor bariere eficiente pentru retinerea prafului, temporizarea activitatilor generatoare de praf infunctie de conditiile meteorologice, etc.
- Deseurile din constructii pot constitui o sursa potentiala de poluare a solului, aerului si a vecinatatilor (ex. deseuri antrenate de vant). Gestionarea deseurilor in cadrul organizarii de santier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011

privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.

- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.
- Traficul greu - Lucrările de construcții implică un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru deconstrucții, pentru forare, excavare, încărcare și transport.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotului și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

Măsurile prevăzute de proiectul de plan ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

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

Prin aplicarea măsurilor prevăzute să se adopte 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.

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

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții în zona studiată prin P.U.Z.

- În perioada de funcționare

Surse generatoare de zgomot:

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

Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului generat de traficul rutier:

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

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

o Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent in zona studiata include terenurile ocupate de circulatiile carosabile, pietonale si vegetatia aferenta acestora.

o Terenuri proprietate privata a primariei

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

o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

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

- DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI

Reglementarea circulatiei carosabile si pietonale din zona studiata prin P.U.Z. necesita 8.80 m² pe o lungime de 26.61 ml transferul unor terenuri in proprietate privata in domeniul proprietatii publice.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

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

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico edilitare pe domeniul public si reabilitarea circulatiilor in zona.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentatie de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemanator dezvoltarilor in zona.

Tinandu-se cont de evolutia zonei confirmata prin modificarile aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este intocmita astfel incat sa aduca un plus de valoare intregii zone.

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

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

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiii ce implica expropriieri 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. După avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani începând cu data aprobării.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereent P.U.Z.

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA – ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE"

*Aleea 3 Castanilor, Nr. 11,
Mun. Craiova, Jud. Dolj*

**BENEFICIAR:
DOMICILIUL:**

ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD

PROIECTANT GENERAL:

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

**Nr. Proiect :
Faza :**

**204/2021
P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

BORDEROU

I.	DISPOZITII GENERALE:	3
1.	Rolul R.L.U.	3
2.	Baza legala a elaborarii	4
3.	Domeniul de aplicare	5
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:	5
1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	5
2.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	5
3.	Reguli de amplasare si 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	7
5.	Reguli cu privire la echipare edilitara	7
6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	10
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	10
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	11
	DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT	11
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	12
	Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E	12
	Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4	18
	Zona institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+2	24
	Zona cai de comunicatie si transport	30

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA – ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
- **Adresa:** Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD

- **Proiectant general:** S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Nr. Proiect:** 204/2021
- **Data elaborării:** Februarie 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 in 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 in 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, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri fata de aliniament si limitele laterale si posterioare ale parcelei, caraterisitici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.*
- *Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmand a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.*
- *Toate documentatiile de urbanism se realizeaza in format digital si format analogic, la scara adecvata. In functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat in coordonate in sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza*

ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

2. Baza legală a elaborării

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 și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.):
 - o Secțiunea I - Cai de comunicație: Legea nr. 363/2006
 - o Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - o Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - o Secțiunea IV- Reteaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - o 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 Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonantei de urgent a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei in scopul reconversiei functionale, a reglementarii regimului de construire in unitatile teritoriale studiate, precum si a retragerilor limitelor de constructibilitate avand in vedere oportunitatea investitiei, pe amplasamentul situat in zona de Nord a Municipiului Craiova.

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara elaborarea unei alte documentatii de urbanism.

Zonificarea functională a teritoriului studiat s-a stabilit in conformitate cu planșa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal, in functie de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare ale constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

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

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zonele construite protejate

In zona studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. In spiritul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa 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 servitutiile impuse de către acestea vecinătăților prezentate în anexa.

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, retragerile minime pentru construire și de împrejmuire, măsurate din axul străzii, vor fi următoarele pentru:

- Aleea 3 Castanilor - retragerea pentru construire din ax de min. 5.50 m în partea de Nord-Vest și de min. 11.00 m în partea de Sud - Est, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 4.50 m ;
- Aleea 2 Castanilor - retragerea pentru construire din ax de min. 11.50 m în partea de Nord-Est și de min. 6.00 m în partea de Sud - Vest, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 10.50 m pe partea de Nord - Est și de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest;
- Alee acces - retragerea pentru construire din ax de min. 4.75 m, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 3.75 m.

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zona functionala sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuinte colective P+4 Lcl	20.00%	2,20
Zona locuinte colective P+4 Lcl1	40.00%	2,00
Zona institutii si servicii publice P+2 IS	40.00%	1,20

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

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

Accesul la zona se face din Aleea 3 Castanilor ce face legatura cu o artera importanta Bulevardul Dacia.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

a) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru Aleea 3 Castanilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 5.50 m in partea de Nord-Vest si de min. 11.00 m in partea de Sud - Est, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 4.50 m.

b) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Aleea 2 Castanilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 11.50 m in partea de Nord-Est si de min. 6.00 m in partea de Sud - Vest, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 10.50 m pe partea de Nord - Est si de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest.

c) strada de categoria a IV-a- alee de acces cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alee de Acces, avand retragerea pentru construire din ax de min. 4.75 m, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 3.75 m.

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

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

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

In cazul zonei de locuinte colective, se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare / garare pe loturile proprii respectand R.L.U. Nr. 489/2021;

5. Reguli cu privire la echipare edilitara

- ALIMENTARE CU APA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de apa din Aleea 3 Castanilor.

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 mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3,00 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de canalizare din Aleea 3 Castanilor. Apele pluviale vor fi colectate de reseaua de colectare a apelor pluviale propusa pe Aleea 3 Castanilor si Aleea 2 Castanilor.

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 mentionam :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub reseaua de alimentare cu apa.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de canalizare din Aleea 3 Castanilor.

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
	- pe verticala	0,25 m
- fundatii de cladiri	- pe orizontala	0,60 m.

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

va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

- TELECOMUNICATII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de telecomunicatii existenta din Aleea 3 Castanilor.

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, videotelefonia, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelor 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

Viitoarea constructie ce se va construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., se vor instala centrale termice pentru fiecare apartament, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de gaze naturale din Aleea 3 Castanilor.

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

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

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

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 si 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

După definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea și evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora se va face după categoria deșeurilor conform legii în vigoare, de către serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și

în cazul aspectului exterior al construcției.

Privind spațiile verzi autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism, atât la nivelul solului cât și pe verticală (pe înălțimea clădirii)

III. ZONIFICARE FUNCționalALĂ

Prezentul P.U.Z. are trei unități teritoriale ce sunt formate din:

- **LcI** - zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E - Rh max. = 17.00 m.
- **LcI1** - zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E cu parcuri la subsol - Rh max. = 18.00 m.
- **IS** - zona instituții și servicii publice cu regim de înălțime P+2 - Rh max. = 13.00 m.

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

Capitolul I - Generalități

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

Capitolul II - Utilizarea funcțională

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

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- art. 7+11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24 din RGU
- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14+16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea art. 27, 28 din RGU
- art. 17+19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea art. 15, 30+32 din RGU
- art. 21+27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, în completarea art. 33+36 din RGU
- art. 28 - Măsuri de protecție antisismică

DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

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

Derogări 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 și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie să rămână;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
- Modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:
- modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., depășirea alinierii spre strada a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioare de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrație de arhitectură.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE:

Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona locuințe colective cu un regim maxim de înălțime P+4E este reprezentată de subzona L_{cl}.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe colective.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe colective;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.

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

Art. 6. Interdicții temporare

Nu exista interdictii temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu exista interdictii permanente.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din RGU.

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

- în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Toate circulatiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza in strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

- a) strada de categoria a III -a– strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru Aleea 3 Castanilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 5.50 m in partea de Nord-Vest si de min. 11.00 m in partea de Sud - Est, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 4.50 m.
- b) strada de categoria a III -a– strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Aleea 2 Castanilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 11.50 m in partea de Nord-Est si de min. 6.00 m in partea de Sud - Vest, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 10.50 m pe partea de Nord – Est si de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest.
- c) strada de categoria a IV-a– alee de acces cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 3 pentru Alee de Acces, avand retragerea pentru construire din ax de min. 4.75 m, iar retragerea pentru imprejmuire din ax de min. 3.75 m.

Art. 10. Amplasarea fata de cai navigabile, cursuri de apa

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fatade aliniament se va face in conditiile respectarii art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- a) Regimul de aliniere al împrejuririlor este dat de categoria și gabaritul strazii adiacente:
- Aleea 3 Castanilor - la min. 4,50 m din axul strazii;
 - Aleea 2 Castanilor - la min. 10.50 m pe partea de Nord – Est și de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest din axul strazii;
 - Aleea de acces – la min. 3.75 m din axul strazii ;
- b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:
- Aleea 3 Castanilor - la min. 5.50 m în partea de Nord-Vest și de min. 11.00 m în partea de Sud – Est din axul strazii;
 - Aleea 2 Castanilor - la min. 11.50 m în partea de Nord-Est și de min. 6.00 m în partea de Sud – Vest din axul strazii;
 - Aleea de acces – la min. 4.75 m din axul strazii;

Autorizația de construcție se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

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

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

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

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

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

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.
- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,6 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streașina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
 - este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de

șantier).

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

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,6 m de calcanul construcției existente din considerente de:

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

Intrucât distanțele de mai sus rezolvă numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

din Anexa.

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

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor 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 este de P+4E – Rh max = 17.00 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - 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;

Lcl = 20.00%

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;

Lcl = 2.20

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, precum și în locuri de parcare pentru locuitori, vizitatori adiacente drumului public.

Art. 26. Spatii verzi - conform RGU art. 34.

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

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

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

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

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

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

Art. 28. Măsuri de protecție antisismică

Definirea măsurilor de protecție antisismică 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 locuinte colective cu regim maxim de înaltime S+P+4

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona locuinte colective cu un regim maxim de înaltime S+P+4 este reprezentată de subzona Lc11.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuinte colective.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuinte colective;
- farmacii, supermarket, magazin alimentar, sedii de firme, etc.;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului și la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.
- La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizată și orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local și a regulamentelor locale de urbanism potrivit HCL 846/2013.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu exista interdicții 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 executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față 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 III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Aleea 3 Castanilor, având retragerea pentru construire din ax de min. 5.50 m în partea de Nord-Vest și de min. 11.00 m în partea de Sud - Est, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 4.50 m.
- b) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Aleea 2 Castanilor, având retragerea pentru construire din ax de min. 11.50 m în partea de Nord-Est și de min. 6.00 m în partea de Sud - Vest, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 10.50 m pe partea de Nord - Est și de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest.
- c) strada de categoria a IV-a- alee de acces cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Alee de Acces, având retragerea pentru construire din ax de min. 4.75 m, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 3.75 m.

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

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de caile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fascia 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 împrejmuirilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Aleea 3 Castanilor - la min. 4,50 m din axul străzii;

- Aleea 2 Castanilor - la min. 10.50 m pe partea de Nord - Est și de min. 5.00 m pe partea de

Sud-Vest din axul strazii;
- Aleea de acces – la min. 3.75 m din axul strazii ;

- b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:
- Aleea 3 Castanilor - la min. 5.50 m in partea de Nord-Vest si de min. 11.00 m in partea de Sud – Est din axul strazii;
 - Aleea 2 Castanilor - la min. 11.50 m in partea de Nord-Est si de min. 6.00 m in partea de Sud – Vest din axul strazii;
 - Aleea de acces – la min. 4.75 m din axul strazii;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- 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 fața de față de 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 rezolva numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

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

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

În prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelare.

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

Regimul maxim de înălțime este de S+P+4E – Rh max.= 18,00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de constructibilitate 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;

$$Lc11 = 40.00\%$$

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;

$$Lc11 = 2.00$$

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, la nivelul subsolului cat si la subsol conform R.L.U. 489/2021.

Art. 26. Spatii verzi - conform RGU art. 34.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

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

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

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

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

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente cladirilor si/sau integrării 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 masuri 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 institutii si servicii publice cu regim maxim de inaltime P+2

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona locuinte colective cu un regim maxim de inaltime P+2E este reprezentată de subzona **IS**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este servicii.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- birouri, hotel, hostel, supermarket, benzinarie, etc.;
- accese pietonale și carosabile, parcaje la nivelul solului și la subsol;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.

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

Art. 6. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu există interdicții 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 executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față 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 III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Aleea 3 Castanilor, având retragerea pentru construire din ax de min. 5.50 m în partea de Nord-Vest și de min. 11.00 m în partea de Sud - Est, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 4.50 m.
- b) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Aleea 2 Castanilor, având retragerea pentru construire din ax de min. 11.50 m în partea de Nord-Est și de min. 6.00 m în partea de Sud - Vest, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 10.50 m pe partea de Nord - Est și de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest.
- c) strada de categoria a IV-a- alee de acces cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Alee de Acces, având retragerea pentru construire din ax de min. 4.75 m, iar retragerea pentru împrejmuire din ax de min. 3.75 m.

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

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de caile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fascia 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:

- Aleea 3 Castanilor - la min. 4,50 m din axul străzii;
- Aleea 2 Castanilor - la min. 10.50 m pe partea de Nord - Est și de min. 5.00 m pe partea de Sud-Vest din axul străzii;
- Aleea de acces - la min. 3.75 m din axul străzii ;

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

- Aleea 3 Castanilor - la min. 5.50 m in partea de Nord-Vest si de min. 11.00 m in partea de Sud – Est din axul strazii;
- Aleea 2 Castanilor - la min. 11.50 m in partea de Nord-Est si de min. 6.00 m in partea de Sud – Vest din axul strazii;
- Aleea de acces – la min. 4.75 m din axul strazii;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

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

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

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

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

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

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.
- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,6 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streașina 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 imediată 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.

Intrucat distantele de mai sus rezolva numai servitutea de vedere, prin planul urbanistic zonal se recomandă ca distanța între două construcții care au fațade cu ferestre și sunt situate pe parcele învecinate să fie de minim 6,0 m (3,0 m pe parcelă) și mai mare decât jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

Aceste condiții funcționează și în cazul limitei posterioare a proprietății.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

În prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelare.

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

Regimul maxim de înălțime este de P+2E – Rh max. = 13,00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de constructibilitate 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;

IS = 40.00%

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;

IS = 1.20

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, la nivelul subsolului cat si la subsol conform R.L.U. 489/2021.

Art. 26. Spatii verzi - conform RGU art. 34.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute 2-5% spatii verzi si plantate, iar pentru birouri vor fi prevazute 10% spatii verzi si plantate.

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

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (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.

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

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

Aceste masuri 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 cai de comunicare si transport

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona cailor de comunicatii si transport este reprezentata de:

- cai de comunicare rutiera existenta;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: "Cai de comunicare si constructii 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. Interdicții 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. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art.31.

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

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

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

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin

PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA – ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE**
- Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- Beneficiar: **ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD**
- Proiectant general: **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- Nr. Proiect: 204/2021
- Data elaborării: Februarie 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 420,00 m² conform datelor din C.F. 211652 (Nr. Cad. 211652) si din Certificatul de Urbanism Nr. 1736/03.09.2021, este situat in intravilanul Municipiului Craiova, avand destinatia de curti constructii, conform P.U.G. Mun. Craiova aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018.

Terenul analizat este localizat in Judetul Dolj, Municipiul Craiova, in partea de Nord a municipiului, cu acces Aleea 3 Castanilor.

Amplasamentul in suprafata 420,00 m² reprezinta proprietatea domnilor Zabad Ghazi si Masri Mahmoud.

2. PROPUNERE DOCUMENTATIE

Investitia se va realiza pe terenul proprietate Zabad Ghazi si Masri Mahmoud in suprafata de 420,00 m².

In zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism P.U.Z. cu suprafata totala de 11.179,00 m² se propune reconversia functionala, din U.T.R.-ul existent de zona de constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare doua zone functionale:

- Lcl1 – zona de locuinte colective pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z.;
- IS – zona institutii si servicii publice pe terenurile invecinate situate in partea de Nord a terenului ce a generat documettia P.U.Z.;

3. CATEGORII DE COSTURI

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

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

Reglementarea circulatiei carosabile si pietonale din zona studiata prin P.U.Z. va fi suportata de autoritatile locale.

4. DEFALCAREA COSTURILOR

CATEGORII DE COSTURI		
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		Responsabil
1.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare: - Intocmire Plan Urbanistic Zonal - Studii de teren (topografic, geotehnic) - Documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire - Proiect tehnic, detalii de executie, liste cantitati, caiete sarcini - Expertize, verificari de proiect	Suportate de catre investitori privati
1.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica: - Cheltuieli pentru consultanta - Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Suportate de catre investitori privati
1.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Suportate de catre investitori privati
1.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de catre investitori privati
2. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		Proprietar
2.1	Cheltuieli pentru desfiintare si construire: - Construirea unei noi constructii pentru care se doreste investitia - Amenajarea terenului - Amenajarea acceselor, a circulatiilor carosabile si pietonale in incinta, amenajarea locurilor de parcare - Amenajarea spatiilor verzi/plantate in incinta	Suportate de catre investitori privati
2.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru racordarea la reseaua de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze natural, canalizare si colectarea apelor pluviale in baza unor proiecte de specialitate	Suportate de catre investitori privati

2.3	Cheltuieli pentru investitia de baza: - Constructii si instalatii - Dotari	Suportate de catre investitori privati
2.4	Alte cheltuieli: - Organizare de santier, comisioane, taxe - Cheltuieli diverse si neprevazute	Suportate de catre investitori privati

5. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Etapele realizarii investitiilor dorite pe terenul studiat sunt urmatoarele:

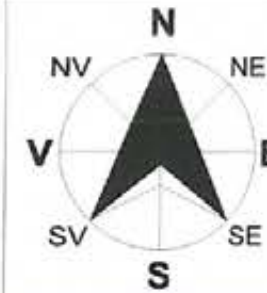
- Intocmirea si aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z.
- Obtinerea autorizatiei de construire pentru noua constructie ce se doreste a se realiza
- Racordul la retelele edilitare in baza unor proiecte de specialitate
- Amenajarea acceselor
- Amenajarea terenului,
- Realizarea investitiei, finalizata prin receptii
- Intabularea constructiei/constructiilor

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



INCADRARE IN TERITORIU
CONF. P.U.G. APROBAT CU H.C.L. NR. 543/2018
scara 1:5000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
 Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI OR LINITROIE
 - LIMITA TERITORIULUI INTAVILAN PROPUIS / EXISTENT
 - LIMITA ZONEI CENTRALE / SPATIU URBAN PUBLIC PRINCIPAL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONĂ CU FUNCȚII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1-2 ETAJE
 - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3-10 ETAJE
 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE
 - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
 - ZONĂ DE PARCURI, RECREERE, TURISM / SPORT
 - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CREȘTERE
 - PĂDURI
- ZONĂ CONSTRUCȚII RUTIERE**
 - DRUMURI NAȚIONALE / JUDEȚENE
 - STRĂZI DE CATEGORIA I
 - EXISTENTE, MENȚINUTE
 - EXTINSE ÎN PROFIL TRANSVERSAL / STRĂZINDERI
 - STRĂZI DE CATEGORIA II
 - EXISTENTE ȘI MENȚINUTE
 - EXTINSE ÎN PROFIL TRANSVERSAL / STRĂZINDERI
 - TRASEU SUBTERAN (PRELUNGIRE BD. 1 ANTONESCU)
 - STRĂZI DE CATEGORIA III
 - EXISTENTE ȘI MENȚINUTE / PROPUSE
 - ZONĂ CĂI FERATE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRII DE TUNEL EDILITARE
 - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 - APE
 - ZONĂ MULTIFUNCȚIONALĂ

● REGLEMENTĂRI

- UTILIZARE CONDIȚIONATĂ**
 - ZONĂ PROTEJATĂ MONUMENTE ȘI ANSAMBLURI ISTORICE IZOLATE
 - ZONĂ DE PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONATĂ DE CONSTRUCȚII APROBATĂ CHIMAS 1997
 - ZONĂ PROTEJATĂ CU VALORI PEBASISTICĂ
 - ZONĂ PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - ZONĂ PROTEJATĂ CALI STRĂZI
 - ZONĂ AEROPORT - CULGAR DE ZBOR
- INTERDICȚII TEMPORARĂ DE CONSTRUCȚIE**
 - PÂNĂ LA APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM (PUZ, PUC)
 - PÂNĂ LA APROBAREA PROIECTULUI PENTRU EXTINDEREA / STRĂZINDEREA UNEI ARII
 - PÂNĂ LA APROBAREA PROIECTULUI DE REZOLVARE A INTERSECȚIEI
 - PÂNĂ LA APROBAREA PROIECTULUI DE REGULĂRIZARE CURS APĂ
 - ZONĂ DE PROTEJATĂ SANITĂRĂ, ÎN TREC ZONĂ DE COCUT ȘI UNITĂȚI POLUANTE SAU CU RISCURI SANITARE
 - FERME DE ANIMALE (R=100 m)
 - ABATOARE, TÂNGURI DE RITEL (R=500 m)
 - RAMPE DE GUNCI, CREAȚORNI DE GUNCI (R=1000 m)
 - CIMITIRE (R=50 m)
- INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUCȚIE**
 - ZONĂ CU INTERDICȚIE PERMANENTĂ DE CONSTRUCȚIE CAUZATĂ DE CULGAR LEA 220 KV (15 m din ax)
 - CULGAR LEA 110 KV (15 m din ax)
 - CULGAR CONDUCTĂ TRANSPORT GAZE NATURALE (50 m din ax)
 - MAGISTRALĂ DE ALIMENTARE CU APĂ (10-30 m din ax)
 - ZONĂ DE SIGURANȚĂ SOLICITATĂ DE OBIECTIVE MILITARE
- AMENAJĂRI**
 - PODURI
 - PASAJE UNIDIRECȚIONALE
 - SUBTRAVEZURI ȘI CĂI FERATE
 - SUPRATRAVERSEZĂRI
 - CĂI PIETONALE
 - RACORD CALE FERATE, PROPUSE
- NOTA**
 - TRASEELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE



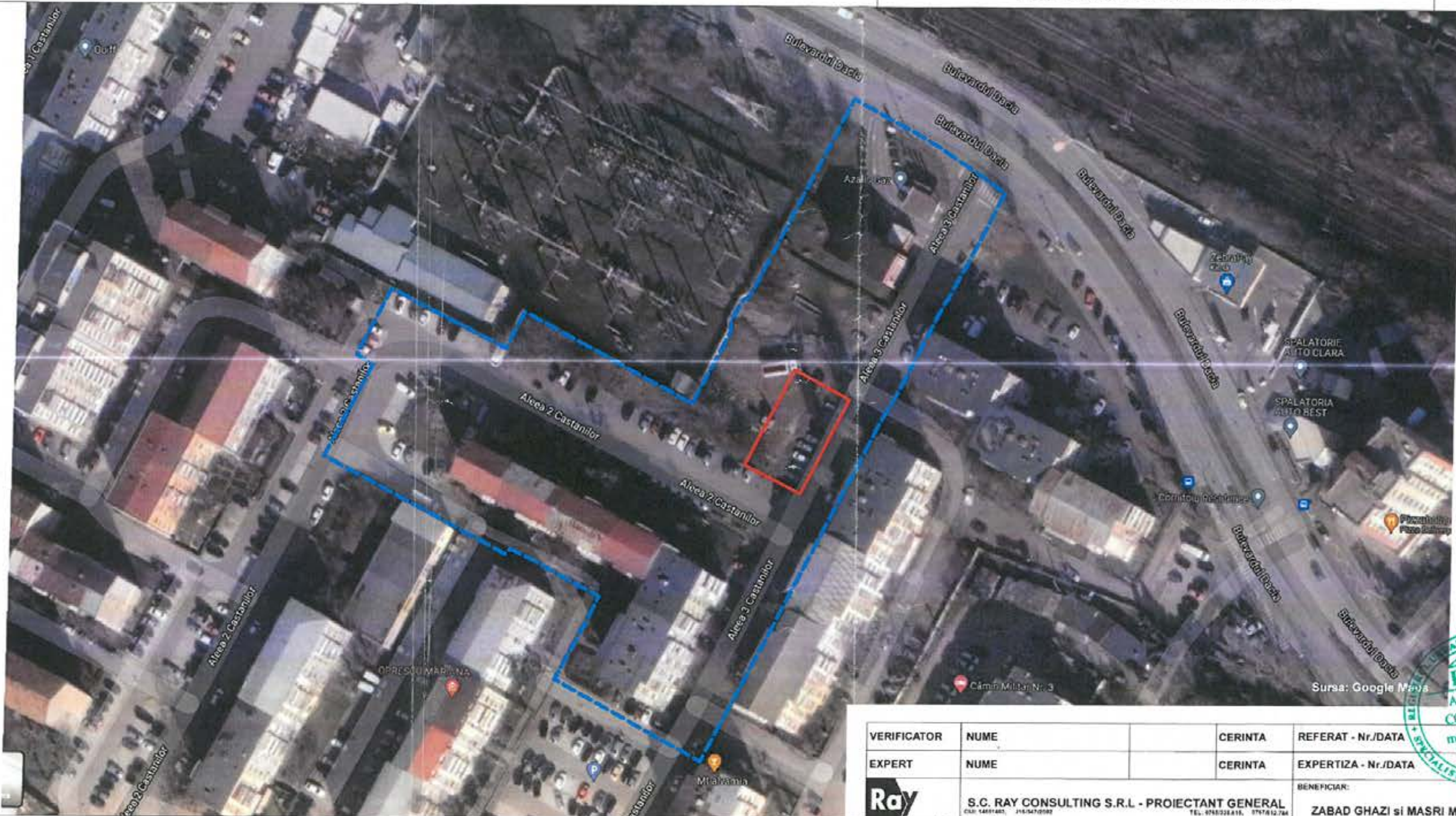
LEGENDA:

- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
- Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14891401, J15/347/2002		BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		DATA: Februarie 2022
DEFINAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PLANSA: INCADRARE IN TERITORIU CONF. P.U.G. APROBAT CU H.C.L. NR. 543/2018
			FAZA: P.U.Z. PLANSA NR: U.01

INCADRARE PE SUPT AEROFOTOGRAFIC

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting	S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14601480, J16/347/2002 TEL: 0740328419, 0747612704		BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	SCARA:
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		DATA: Februarie 2022
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PLANSA: INCADRARE PE SUPT AEROFOTOGRAFIC
			PROIECT NR: 204/2021
			FAZA: P.U.Z.
			PLANSA NR: U.1A

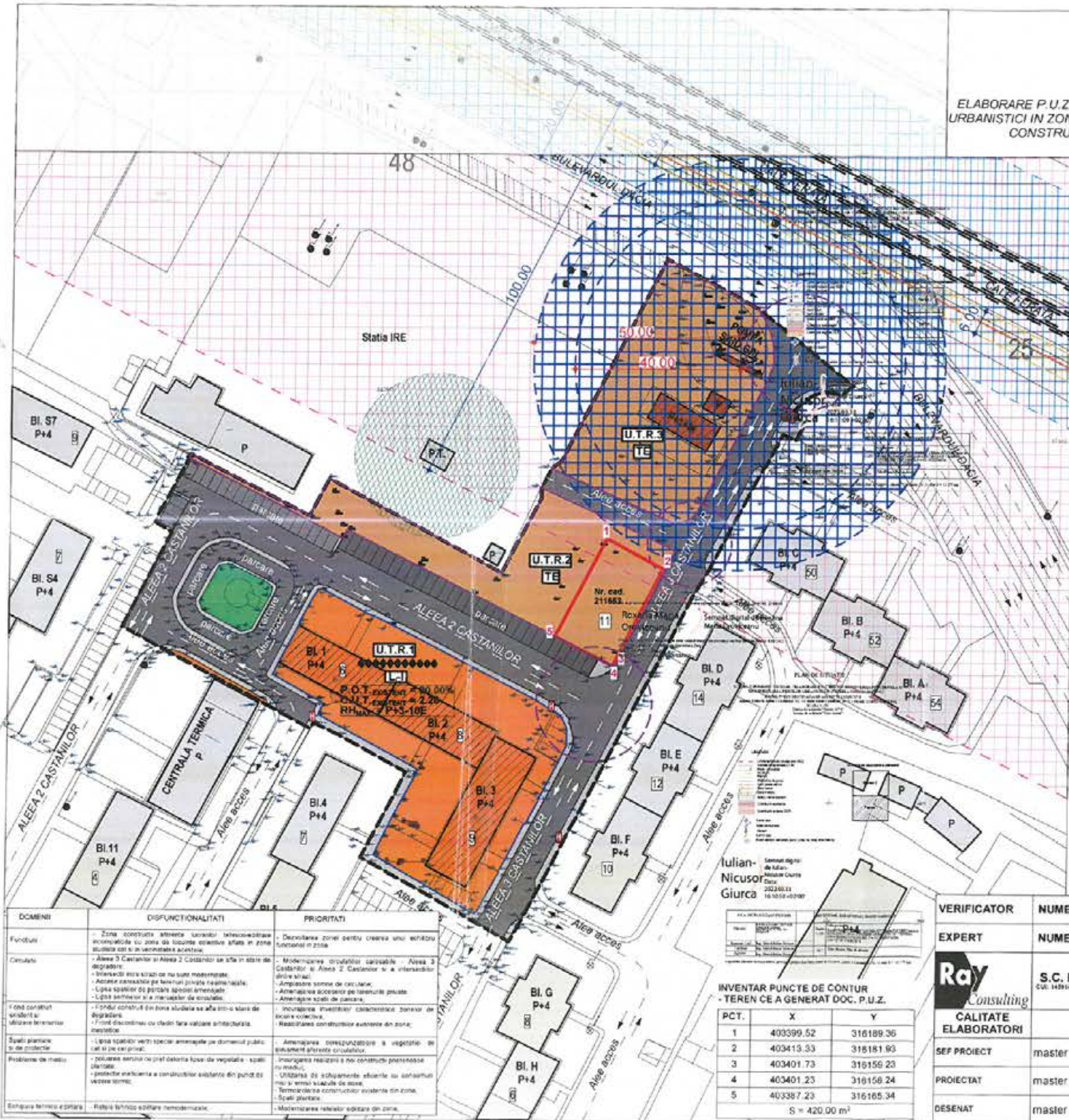
LIMITE
--- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
--- Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²

Sursa: Google Maps

SITUATIE EXISTENTA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
 - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1.117 Ha)
 - ▭ Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211662 - S_{teren} = 420,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ▭ **U.T.R.1** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+3-10 - conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018
 - ▭ **U.T.R.2, U.T.R.3** - Zona constructii aferente lucrarilor tehnico - edititare - conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018
- Indicatori de constructii**
 - Lc1** → P.O.T. EXISTENT = 20,00 %
C.U.T. EXISTENT = 2,20
Rh_{max} = P+3-10E
 - TE** → P.O.T. - nereglementat
C.U.T. - nereglementat
Rh_{max} - nereglementat
- Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile**
- Hidranti existenti**
- CIRCULATII**
 - ▭ Circulatii pietonale
 - ▭ Circulatii carosabile
 - Intersectii
- FOND CONSTRUIT EXISTENT:**
 - ▭ Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - ▭ Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - ▭ Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
 - Conducta termoficare
 - ▭ Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
 - ▭ Cale ferata
 - ▭ Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 - ▭ Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 - ▭ Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m si 50,00 m conf. NP037/99
 - ▭ Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m
 - ▭ Hidranti existenti



DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Fundului	- Zona constructiilor este luata in considerare in zona de locuinte colective si in zona de locuinte individuale si in zona de locuinte individuale si in zona de locuinte individuale.	- Dezvoltarea zonei pentru crearea unui echilibru functional in zona.
Circulatiei	- Aleea 3 Castanilor si Aleea 2 Castanilor se afla in stare de degradare. - Intersectii intra-strazi ce nu sunt modernizate. - Accesul carosabil pe terenul privat reglementat. - Lipsa spatiilor de parcare adecvat amenajate. - Lipsa trotuarilor si a marciilor de circulatie.	- Modernizarea circulatiei carosabile - Aleea 3 Castanilor si Aleea 2 Castanilor si a intersectiilor din zona. - Amenajarea si modernizarea sistemului de circulatie. - Amenajarea acceselor pe terenurile private. - Amenajarea spatiilor de parcare.
Fond construit existent si utilizare terenurilor	- Fondul construit din zona studiata se afla intr-o stare de degradare. - Fondul construit nu este la valoarea arhitecturala necesara.	- Includerea investitiilor caracteristice zonelor de locuinte colective. - Realizarea constructiilor existente din zona.
Spatii verzi si de protectie	- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul public si pe cel privat.	- Amenajarea si modernizarea vegetatiei si a spatiilor verzi de protectie.
Probleme de mediu	- Poluarea aerului cu praful datorita lipsa de vegetatie - spatii verzi. - poluarea aerului a constructiilor existente din punct de vedere sanitar.	- Incurajarea realizarii si a noilor constructii pe terenuri si in zonele de dezvoltare. - Utilizarea de echipamente eficiente cu consumuri mici de energie si de apa. - Termocamerele constructiilor existente din zona. - Spatii verzi.
Echipe tehnice optare	- Retele tehnice optate nemodernizate.	- Modernizarea retelelor optate din zona.

Iulian Nicosor Giurca
Semanat digital de Iulian Nicosor Giurca
Data: 2022.03.13 16:10:52+0300

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

PCT.	X	Y
1	403399.52	316189.36
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316156.23
4	403401.23	316156.24
5	403387.23	316165.34

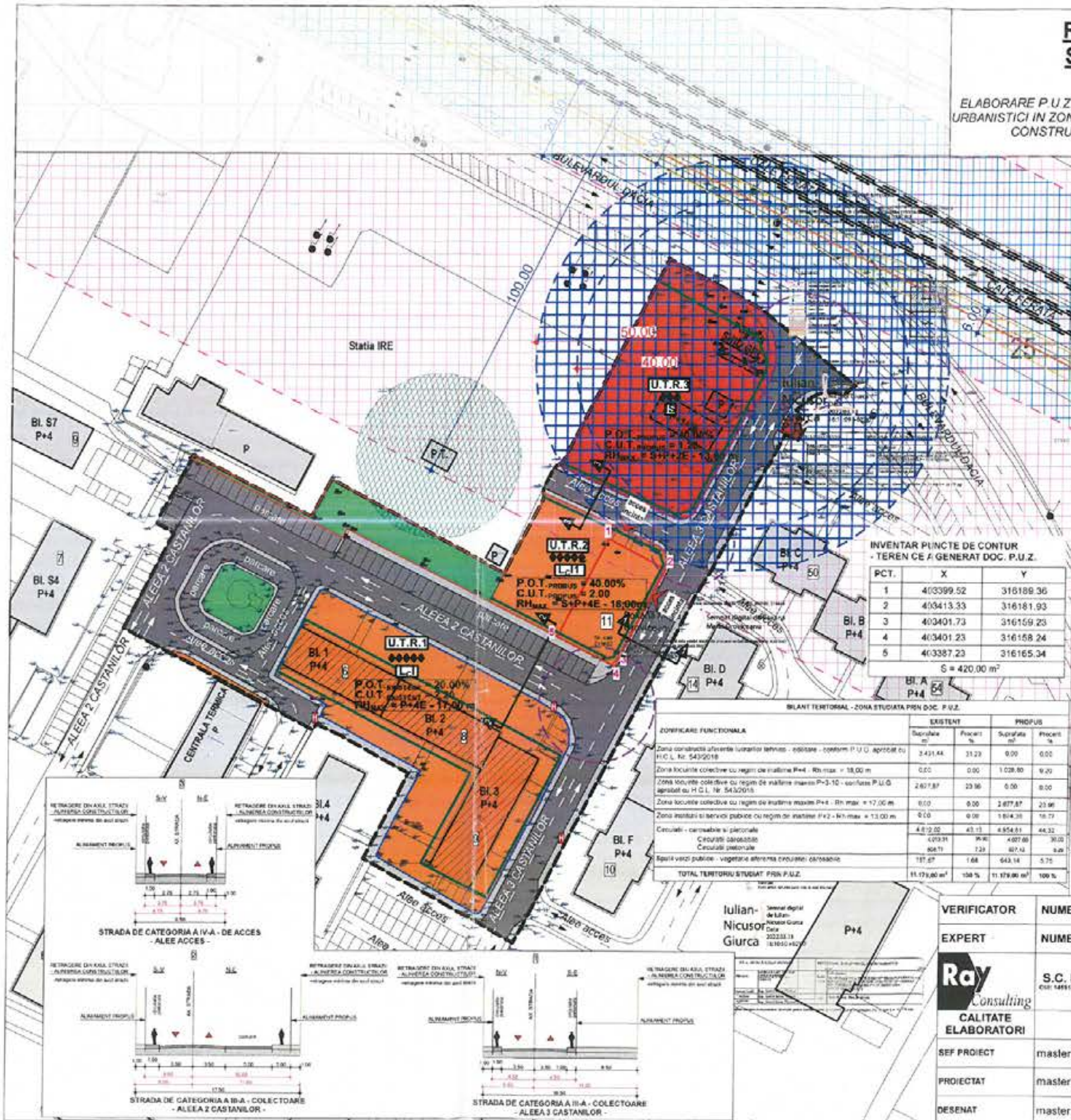
S = 420,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL <small>CUI: 1451863, J16042/2002 TEL: 076938.015, 076912.784</small>		ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD <small>PROIECT NR: 204/2021</small>	
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:1000
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		DATA: Februarie 2022
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		TITLU PLANSA: SITUATIE EXISTENTA
			FAZA: P.U.Z.
			PLANSĂ NR: U.02

REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
 - - - - - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 [Red outline] Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- U.T.R.1 - Lc1** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
 [Orange] Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
 [Lc1] → P.O.T. PROPUȘ = 20,00 %
 C.U.T. PROPUȘ = 2,20
 Rh_{max} PROPUȘ = P+4E - 17,00 m
 - U.T.R.2 - Lc11** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 - Rh max. = 18,00 m
 [Light Orange] Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4 - Rh max. = 18,00 m
 [Lc11] → P.O.T. MAX. PROPUȘ = 40,00 %
 C.U.T. MAX. PROPUȘ = 2,00
 Rh_{max} PROPUȘ = S+P+4E - Rh max. = 18,00 m
 - U.T.R.3 - IS** - Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2
 [Red] Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max. = 13,00 m
 [IS] → P.O.T. MAX. PROPUȘ = 40,00 %
 C.U.T. MAX. PROPUȘ = 1,20
 Rh_{max} PROPUȘ = S+P+2E - Rh max. = 13,00 m
- [Green] Retragere propusa din axul strazii (alinieea constructiilor)
 - [Light Green] Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile
 - [Red Square] Hidranti existenti
- CIRCULATII**
- [Grey] Circulatii pietonale
 - [Dark Grey] Circulatii carosabile
 - [Circle] Intersectii
- FOND CONSTRUIT**
- [Orange Hatched] Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - [Red Hatched] Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 - [Light Grey Hatched] Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
- [Red Dashed] Conducta termoficare
 - [Yellow Hatched] Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
 - [Black Dashed] Cale ferata
 - [Red Dashed] Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 - [Blue Dashed] Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 - [Blue Dashed] Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m și 60,00 m conf. NP037/99
 - [Blue Dashed] Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m

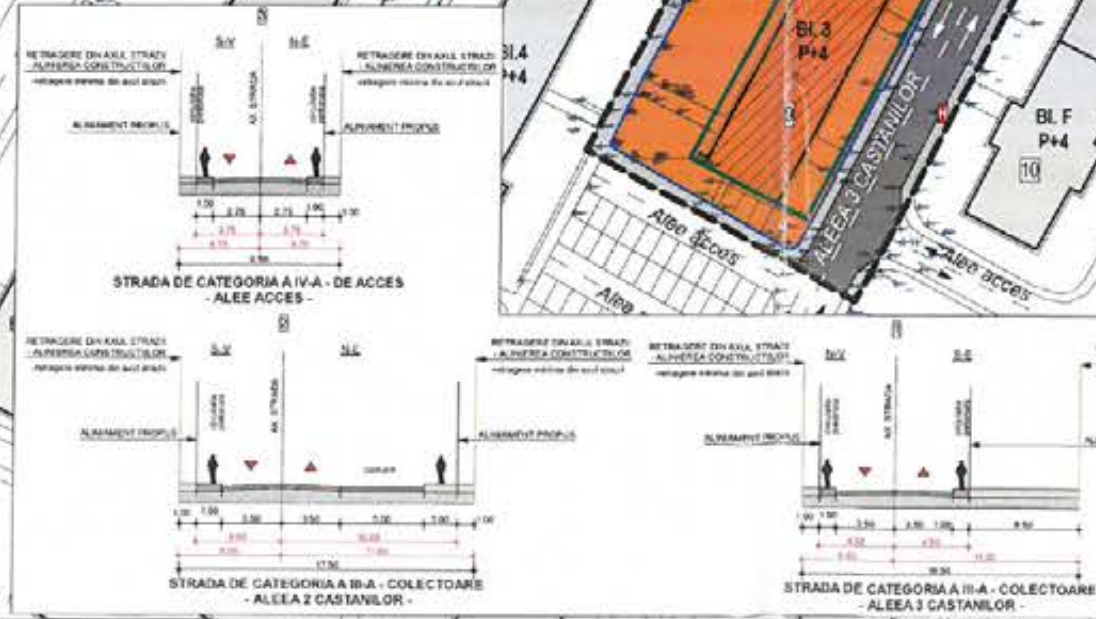
INVENTAR PUNCTE DE CONTUR - TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.Z.

PCT.	X	Y
1	403399.52	316189.36
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316159.23
4	403401.23	316158.24
5	403387.23	316165.34

S = 420,00 m²

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Zona constructii aferente lucrarilor tehnice - epurare - conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	3.431,44	31,23	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - Rh max = 18,00 m	0,00	0,00	1.028,80	9,20
Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10 - conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018	2.677,87	23,96	0,00	0,00
Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4 - Rh max = 17,00 m	0,00	0,00	2.677,87	23,96
Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2 - Rh max = 13,00 m	0,00	0,00	1.814,38	16,17
Circulatii - carosabile si pietonale	4.612,00	41,13	4.954,81	44,32
Circulatii carosabile	4.073,31	36,46	4.073,31	36,46
Circulatii pietonale	608,71	5,46	881,50	7,89
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiei carosabile	137,67	1,24	543,14	4,87
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	11.179,00 m²	100 %	11.179,00 m²	100 %



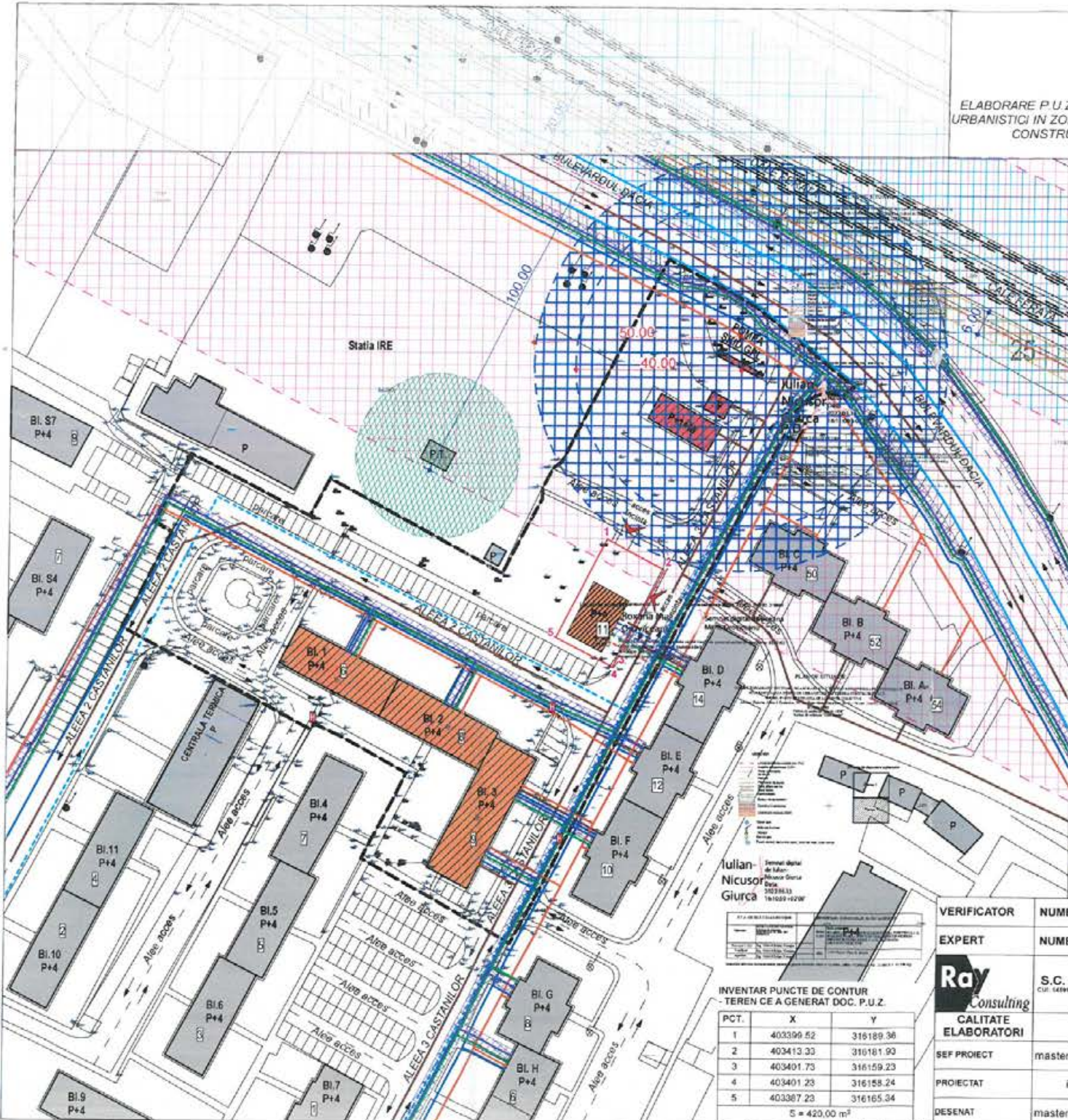
Iulian-Nicusor Giurca
 General Dirigent de Echipa
 Nicolae Gura
 Data: 2022.02.13
 016101402

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA	PROIECT NR:
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA	204/2021
S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 14591403, J16/347/2002			BENEFICIAR:	ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD
NUME		SEMNTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT		master urb. Ana-Maria Constantin	1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
PROIECTAT		master urb. Ana-Maria Constantin	DATA:	FAZA:
DESENAT		master urb. Ana-Maria Constantin	Februarie 2022	P.U.Z.
			TITLU PLANSA:	PLANSĂ NR:
			REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA	U.03

ECHIPARE EDILITARA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
 - - - - - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 [Red dashed line] Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- FOND CONSTRUIT**
 [Orange hatched] Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 [Red hatched] Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 [Grey hatched] Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
 [Red dashed line] Conducta termoficare
 [Yellow hatched] Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
 [Black dashed line] Cale ferata
 [Red dashed line] Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 [Blue dashed line] Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 [Blue dashed line] Distanța de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m si 50,00 m conf. NP037/99
 [Green hatched] Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m
- ECHIPARE EDILITARA**
ALIMENTARE CU APA
 [Blue solid line] Conducta apa existenta
 [Blue dashed line] Racord apa propus
 [Red square] Hidranti existenti
CANALIZARE
 [Black solid line] Conducta canalizare a apei uzate menajere
 [Black dashed line] Racord canalizare propus
 [Blue solid line] Evacuare ape pluviale
 [Blue dashed line] Racord evacuare ape pluviale propus
TERMOFICARE
 [Red dashed line] Retea termoficare existenta
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
RETELE DE DISTRIBUTIE (IT, MT)
 [Green solid line] Linie electrica subterana existenta - LES 22Kv
 [Green dashed line] Linie electrica subterana propusa - LES 22Kv
ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
 [Red solid line] Retea gaze naturale existenta
 [Red dashed line] Racord de gaze naturale propus
TELECOMUNICATII
 [Blue solid line] Retea telecomunicatii existenta
 [Blue dashed line] Retea telecomunicatii subterana propusa
 [Blue hatched] Zona protectie telecomunicatii (3,00 m)



Iulian Nicusor Giurca
 Serviciu de Urbanism
 Strada Gorcea
 2023633
 161000-10200

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

PCT.	X	Y
1	403399.52	316189.36
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316159.23
4	403401.23	316158.24
5	403367.23	316165.34

S = 420,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL CUI: 54891402, J16/347/2002		BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD	
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin	SCARA:	TITLU PROIECT:
PROIECTAT	ing. Nicolae Badescu	1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin	DATA:	TITLU PLANSA:
		Februarie 2022	ECHIPARE EDILITARA
			FAZA: P.U.Z.
			PLANSA NR: U.04



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
 - - - - - Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
 Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
 Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
■ Hidranti existenti
- ZONE DE PROTECTIE**
 Conducta termoficare
 Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
 Cale ferata
 Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
 Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
 Distanza de siguranta fata de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m si 50,00 m conf. NP037/99
 Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiei IRE - 20,00 m
- DOMENIU PUBLIC**
 Terenuri din domeniul public al Municipiului Craiova
- PROPRIETATE PRIVATA**
 Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- CIRCULATIA TERENURILOR**
 Terenuri ce intentioneaza a fi trecute in domeniul public - S = 8,80 m² - 26,61 ml



Julian Nicusor Giurca
 Serviciu digital de laborator
 Pictura Giurca
 Data: 2022.02.11
 Nr. 16158-12287

PCT.	X	Y
1	403399.52	316189.36
2	403413.33	316181.93
3	403401.73	316159.23
4	403401.23	316158.24
5	403387.23	316165.34

S = 420,00 m²

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA	PROIECT NR.
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA	204/2021
Ray Consulting S.C. RAY CONSULTING S.R.L. - PROIECTANT GENERAL <small>CIJL: 16879161, J160471003</small>		BENEFICIAR:		
		ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD		
CALITATE ELABORATORI	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	master urb. Ana-Maria Constantin		1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
PROIECTAT	master urb. Ana-Maria Constantin		DATA:	FAZA:
DESENAT	master urb. Ana-Maria Constantin		Februarie 2022	P.U.Z.
			TITLU PLANS:	PLANS NR.
			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR	U.05

ILUSTRARE URBANISTICA

scara 1:1000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj



LEGENDA:

- LIMITE**
--- Limita zona studiata prin P.U.Z. - S = 11.179,00 m² (1,117 Ha)
- Teren ce a generat documentatia P.U.Z. proprietate - ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD cu Nr. Cad. 211652 - S_{teren} = 420,00 m²
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- U.T.R.1 - LcI** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E
LcI → P.O.T. PROPUIS = 20,00 %
C.U.T. PROPUIS = 2,20
Rh_{max} PROPUIS = P+4E - 17,00 m
- U.T.R.2 - LcII** - Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - Rh max. = 18,00 m
LcII → P.O.T. PROPUIS = 40,00 %
C.U.T. PROPUIS = 2,00
Rh_{max} PROPUIS = S + P+4E - Rh max. = 18,00 m
- U.T.R.3 - IS** - Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2
IS → P.O.T. PROPUIS = 40,00 %
C.U.T. PROPUIS = 1,20
Rh_{max} PROPUIS = S + P+2E - Rh max. = 13,00 m
- Zona institutii si servicii publice cu regim de inaltime P+2
- Retragere propusa din axul strazii (aliniera constructiilor)
- Spatii verzi - vegetatie aferenta circulatiei carosabile si a constructiilor
- Platforma special amenajata pentru colectarea selectiva a deseurilor
- Hidranti existenti
- CIRCULATII**
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Loc de parcare biciclete
- Intersectii
- Edificabil propus
- FOND CONSTRUIT**
- Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
- Constructii existente in zona studiata prin P.U.Z.
- Constructii existente situate in vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z.
- ZONE DE PROTECTIE**
- Conducta termoficare
- Zona de protectie aferenta retelei de termoficare - 6,00 m (Raza - 3,00m st. - dr.)
- Cale ferata
- Zona protectie de 100 m fata de axul caii ferate
- Zona de siguranta de 20 m fata de axul caii ferate
- Distanța de siguranța față de sistemul de alimentare cu GPL tip SKID - de 40,00 m și 50,00 m conf. NP037/99
- Zona de protectie aferenta postului de transformare din incinta statiunii IRE - 20,00 m



Julian Nicusor Giurca
 Serviciu Digital de Urbanism
 Data: 2022.02.13
 16:03:19Z

NO.	COORDONATE	PROIECTANT
1	403399.52	315189.36
2	403413.33	315181.83
3	403401.73	315159.23
4	403401.23	315158.24
5	403387.23	315165.34
S = 420,00 m ²		

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

PCT.	X	Y
1	403399.52	315189.36
2	403413.33	315181.83
3	403401.73	315159.23
4	403401.23	315158.24
5	403387.23	315165.34
S = 420,00 m ²		

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	REFERAT - Nr./DATA
EXPERT	NUME	CERINTA	EXPERTIZA - Nr./DATA
Ray Consulting CALITATE ELABORATORI SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME SEMNATURA SCARA: 1:1000 DATA: Februarie 2022	BENEFICIAR: ZABAD GHAZI si MASRI MAHMOUD TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA SI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - ALEEA 2 CASTANILOR - ALEEA 3 CASTANILOR, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj TITLU PLANSA: PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA PROIECT NR: 204/2021 FAZA: P.U.Z. PLANSA NR: U.06



Dr. Clăuș Măntoiu
29.12.2023



NR: 466262
DATA: 28/12/2023
COD: 1CB79E
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul :

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI ÎN ZONA BD. DACIA – ALEEA 2 CASTANILOR – ALEEA 3 CASTANILOR, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+4E CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE – Aleea 3 Castanilor, Nr. 11, Mun. Craiova, Jud. Dolj.

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

1. TAXA R.U.R. + Certificat de atestare drept de semnatura
2. Certificat de urbanism Nr. 1736 din 03.09.2021 + Planuri anexa, Extras de carte funciara
3. Act de Proprietate , Certificat de nomenclatura stradala, Copii C.I.,Cadastru,
4. Aviz de Inceperea Lucrarii, Proces verbal de receptie Nr. 628/2022, Ridicare Topografica
5. Aviz prealabil de oportunitate Nr. 9/01.09.2022 + plan anexa,
6. Aviz Compania de Apa Oltenia SA, Aviz Distributie Energie Oltenia SA,
7. Aviz Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta Dolj
8. Aviz C.A.O., Aviz Compania Nationala de Cai Ferate „C.F.R.” – S.A.
9. Aviz Termo Urban Craiova , Orange Romania
10. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului + plan anexa,
11. Aviz Politia Rutiera + Sudiu de Circulatie, Aviz Complexul Energetic Oltenia S.A,
12. Aviz Flash Group, Studiu Geotehnic, Studiu de Insorire, Memoriu General, Plan de Actiune
13. Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.
14. Piese desenate – Incadrare in teritoriu
15. _____ - Incadrare pe suport aerofotografic
16. _____ - Situatie existenta
17. _____ - Reglementari urbanistice
18. _____ - Reglementari echipare retele edilitare
19. _____ - Proprietatea asupra terenurilor
20. _____ - Propunere – Ilustrare urbanistica
21. _____ CD

Data 27.12.2023 Nume.Prenume

Semnătura.....

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



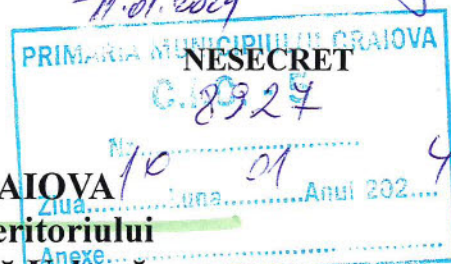
PRIMĂRIA
CRAIOVA

POLIȚIA LOCALĂ A MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

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

Operator de date cu caracter personal nr. 3461
Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal
Nr.846 / 10.01.2024



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.2247/04.01.2024, înregistrată la Poliția Locală a Municipiului Craiova sub nr.846/05.01.2024, 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 09.01.2024 în Craiova, zona Bd. Dacia-Aleea 2 Castanilor-Aleea 3 Castanilor, unde au constatat faptul că lucrările de construire pentru bloc de locuințe colective S+P+4, pentru care se solicită Planul Urbanistic Zonal „reconversie funcțională și reglementarea indicilor urbanistici”, generat de imobilul din Aleea 3 Castanilor, nr.11, nu sunt executate;

- în consecință, nu se impun măsuri;
- atașăm planșe foto.

Cu stimă

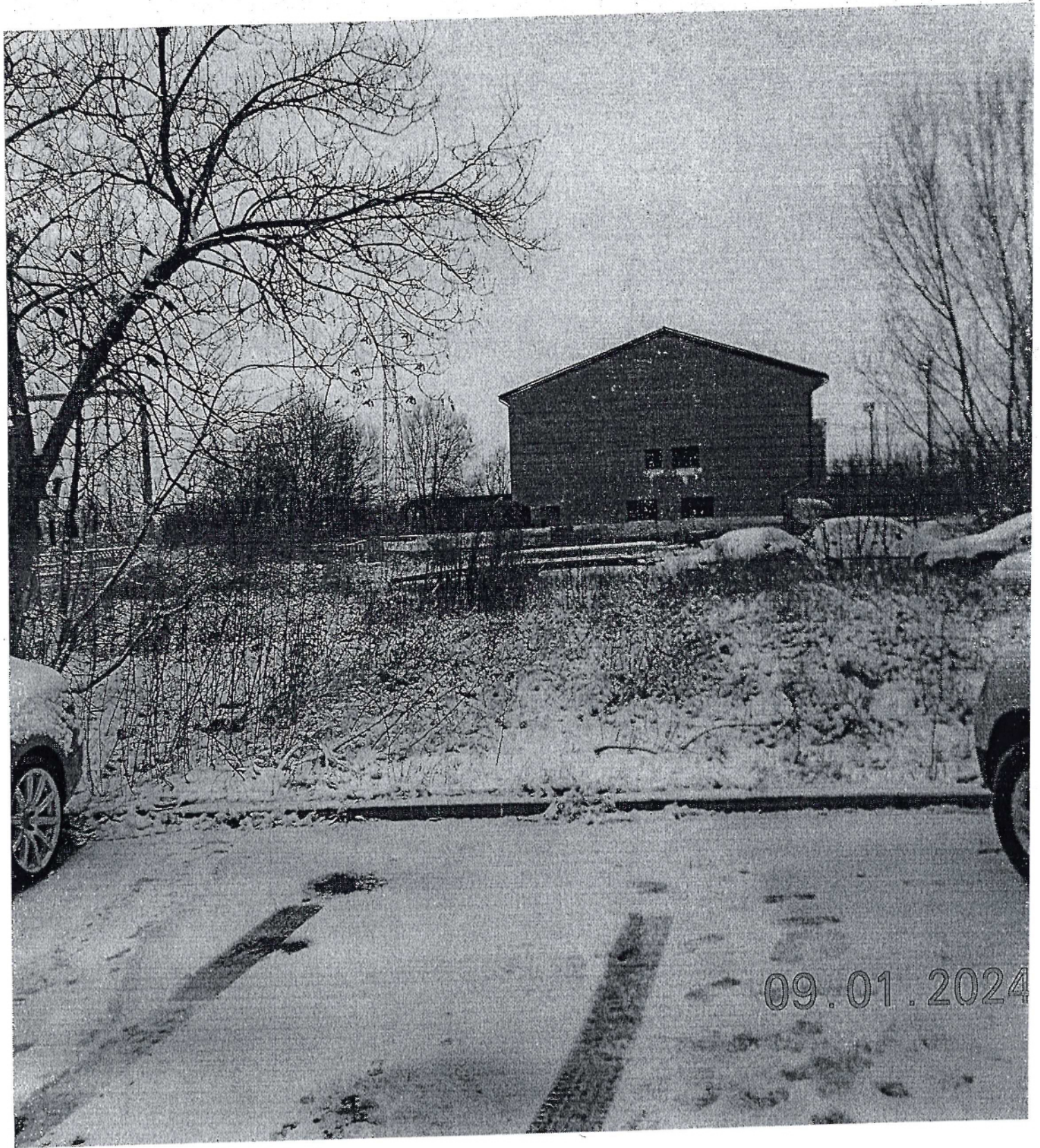
Șeful Poliției Locale a Municipiului Craiova
Director Executiv
Octavian MATEESCU

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Pistolea Mihai	Șef Serviciu	09.01.2024	
Întocmit: Ștefănescu Puiu	Polițist local	09.01.2024	

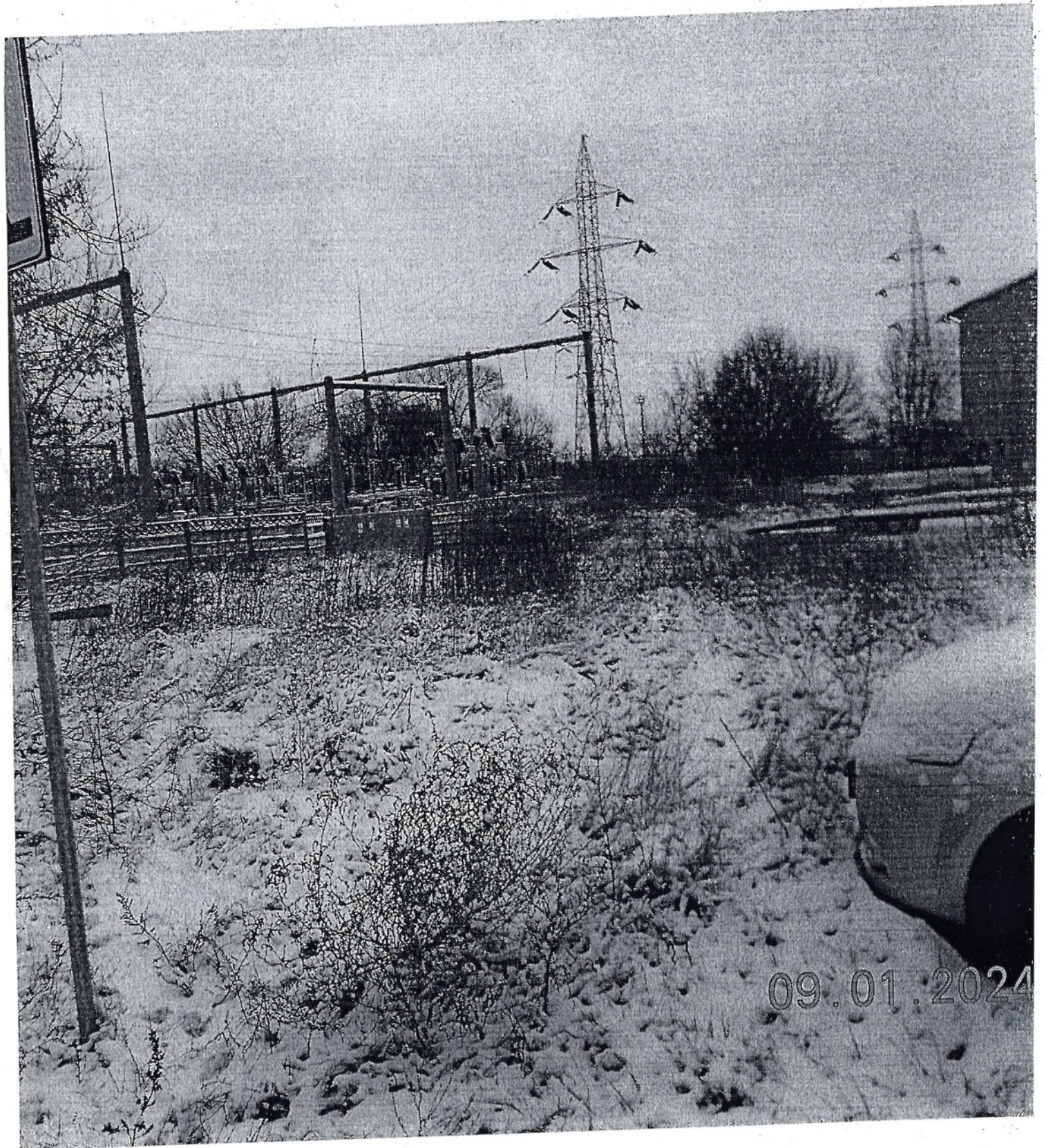
Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat nr. 846 / 10.01. 2024

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".



09.01.2024



09.01.2024



09.01.2024