MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la construire spații comerciale (HYPERMARKET) și locuinte colective, cu regim de înălțime S+P+10, cu parcări la subsol și spații comerciale - generat de imobilul situat în municipiul Craiova, strada Dezrobirii nr. 188 și strada Campului nr. 2B și 2A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa _____ din data de _____;

Având în vedere raportul nr.226788/2026 întocmit de Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului şi nr.300217/2026 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal referitor la construire spații comerciale (HYPERMARKET) și locuinte colective, cu regim de înălțime S+P+10, cu parcări la subsol și spații comerciale - generat de imobilul situat în municipiul Craiova, strada Dezrobirii nr. 188 și strada Campului nr. 2B și 2A;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, modificată şi completată, Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, modificată şi completată, Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi Legii nr.52/2003 privind transparenţa 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 şi 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 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la construire spații comerciale (HYPERMARKET) și locuinte colective, cu regim de înălțime S+P+10, cu parcări la subsol și spații comerciale - generat de imobilul situat în municipiul Craiova, strada Dezrobirii nr.188 și strada Campului nr.2B și 2A, 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 Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIŢIATOR,
PRIMAR
Lia-Olguța VASI[illegible]U

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 300217 / 04.09.2026

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Raportul nr.226788/25.06.2026 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administatiei Publice nr.233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului;
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public;
- Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- HCL nr. 118/31.03.2011 Regulamantul local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor Municipiului Craiova ;
- H.G.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamantului 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. 224483/10.07.2025 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana privind aprobarea **PUZ – *construirespatii comerciale(Hipermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcari la subsol și spatii comerciale, generat de imobilul din str. Dezrobirii, nr. 188 și imobilul din str. Cimpului , nr.2B și 2 A ,Craiova.***

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu intocmitorul inscrisului.
Semnătura:

Întocmit,
cons.jur. Claudia Calucica
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea realitatea si legalitatea acestui act oficial .
Semnătura:

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Serviciul Urbanism şi Nomenclatură Urbană
Nr. 226788 din 25/06/2026

AVIZAT
ADMINISTRATOR PUBLIC,
Răzvan Cristian DIACONU

RAPORT

privind aprobarea PUZ construire spatii comerciale (HYPERMARKET) si locuinte colective S+P+10 cu parcari la subsol si spatii comerciale - generat de imobilul din strada Dezrobirii nr. 188 si strada Campului nr. 2B si 2A, Craiova

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

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

Prin documentatia elaborate de SC CONSARH SRL si insusita de arh. urb. Radu Adrian Ionescu, se propune aprobarea ***Planului Urbanistic Zonal privind*** **„construire spatii comerciale (HYPERMARKET) si locuinte colective S+P+10 cu parcari la subsol si spatii comerciale - generat de imobilul din strada Dezrobirii nr. 188 si strada Campului nr. 2B si 2A, Craiova** propus prin Certificatul de urbanism nr. 1933 din 18.09.2025.

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

Informarea publicului a P.U.Z.-ului ***privind*** **„construire spatii comerciale (HYPERMARKET) si locuinte colective S+P+10 cu parcari la subsol si spatii comerciale - generat de imobilul din strada Dezrobirii nr. 188 si strada Campului nr. 2B si 2A, Craiova** a ţinut cont de prevederile capitolului III, secţiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat si afisat in baza adresei nr. 184499/25.05.2026 pe site-ul instituţiei Primariei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anuntul nr. 8 din 25.05.2026 si la sediul institutiei din str. A. I. Cuza, nr. 1, conform proces verbal de afisaj, la sediu si pe site nr. 184499/25.05.2026, planurile extrase din documentaţia PUZ, respectiv: - 1. Situatia existenta, 2. Reglementari, 3. Incadrarea in zona si 4. Incadrarea pe suport aerofotografic.

Au fost identificaţi şi notificaţi proprietarii parcelelor adiacente cu adrese transmise prin poştă cu confirmare de primire, respectându-se termenul de 25 zile prevăzut pentru perioada de studiere si de primire a observatiilor si/sau propunerilor, cu adresa de Notificare nr. 184507/25.05.2026.

Beneficiarul a anunţat intenţia de aprobare a PUZ-ului pe panou in loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ incepand cu data de 28.04.2026, argumentat cu foto anexat si a publicat anunţ în două ediţii ale ziarului local Cuvantul Libertatii, in editiile din data de 30.04.2026 si 04.05.2026, anunturi anexate.

În urma informarii publicului nu au fost sesizări, obiectiuni şi reclamatii.

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 in data de 25.05.2026, pentru care s-au primit confirmări de primire şi nu s-au primit obiecţiuni, propuneri, opinii, de la cei notificaţi, nici pe site-ul instituţiei Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare şi consultare a publicului a fost respectata.

In Comisia Tehnică de Amenajare şi Urbanism a Municipiului Craiova, ce are rol consultativ conform Regulamentului de Organizare si Funcţionare (R.O.F.) al acesteia, fiecare membru prezent al

comisiei a consemnat în fişe opiniile, ce au fost preluate în documentaţia P.U.Z., *documentaţia 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, prelungit cu HCL nr. 554/2023, UTR I6 si LI6, imobilul este situat in zona industriala, cu regim de inaltime, POT si CUT nereglementate, partial zona locuinte colective, cu POTmax=20%, CUTmax=2,20, afectat de protectie cale ferata.

În urma obţinerii C.U. cu nr. 1933 din 18.09.2025, privind investiţia solicitată in vederea "construirii spatii comerciale (hypermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcari la subsol si spatii comerciale", se impune prin C.U. condiţia elaborării P.U.Z, întrucât beneficiarul propune reconfigurarea urbanistica prin marirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, precum si schimbarea functiunii terenului din zona industriala in zona mixta de servicii si locuinţe.

In zona studiată prin prezenta documentaţie nu există un alt PUZ aprobat si s-a tinut cont de reglementarile urbanistice prevazute. Fata de cele mentionate, rezulta corelarea prezentei propuneri cu documentatiile din zona aprobate.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de inaltime si functiunile pe unitati teritorial administrative, retragerile, rezolvarea circulaţiei carosabile şi pietonale în incintă şi în relaţie cu str. Dezrobirii, str. Rampei (in administrarea SNCFR), str. Str. Elie Georgescu, str. Sararilor si str. Traian Lalescu, stabilirea poziţiei şi gabaritelor construite, precum şi dispunerea zonelor verzi şi a utilităţilor. În configurarea ansamblului şi propunerea de amplasare a imobilului s-a ţinut seama de relaţia între corpurile propuse, precum şi de cladirile existente în vecinătate, dar si legatura intre str. Elie Georgescu si str. Dezrobirii prin crearea unui acces auto si pietonal intre acestea. În sensul celor menţionate, distanţele între acestea au fost alese astfel încât imobilele să permită însorirea naturală, reciprocă şi atenuând diferenţa de înălţime cu clădirile din zonă.

SITUATIA EXISTENTA:

Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat in intravilanul municipiului Craiova şi are categoria de folosinţă - curti-constructii.

Delimitari pentru zona studiata in PUZ:

- La Nord – locuinte colective P+4 la str. Dezrobirii, str. Traian Lalescu, str. Rampei si cale ferata;
- La Est – cale ferata si str. Rampei;
- La Sud – locuinte colective P+4 la str. Elie Georgescu, locuinte individuale P+2 la str. Campului, str. Traian Lalescu;
- La Vest - locuinte colective la str. Traian Lalescu.

REGIMUL JURIDIC:

Terenul studiat prin documentatia PUZ are suprafaţa totală de 61.279 mp, iar terenul care a generat PUZ-ul si care face parte din zona reglementată, figureaza in nomenclatorul stradal al Mun. Craiova in STR. DEZROBIRII, nr. 188 si STR. CIMPULUI, nr. 2B si 2A, au categoria de folosinta curţi-construcţii si o suprafată de S=45.177,00 mp din acte si din masuratori (16.469,00 mp, 5.211,00 mp si 23.497,00 mp), cu nr. cadastral 246634, înscris în Cartea Funciară cu nr. 252479, 252480, 252782, 253340 si 253341 si este proprietate privată a SC RODALI CARGO SRL prin Constantinescu Costinel SI SC KAUFLAND ROMANIA SCS prin Anghelina Ioan.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosinţă curţi-construcţii, iar conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit cu HCL nr. 554/2023, UTR I6 si LI6, imobilul este situat in zona industriala, cu regim de inaltime, POT si CUT nereglementate, partial zona locuinte colective, cu POTmax=20%, CUTmax=2,20, afectat de protectie cale ferata.

REGIM TEHNIC:

Zona de locuinte colective si individuale, cu functiuni complexe si complementare, servicii, spatii comerciale, birouri, zona spatii verzi; zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Bilant territorial.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime):

- **UTR 1 - zona spatii comerciale (dotari de interes public si general):**

POT propus=40%, CUT propus=0,60,
cu regim de inaltime maxim P+1
inaltimea maxima admisa Rh max cladire=20,00 m
Rh max totem=25,00 m, Rh max pilon=25,00 m

- **UTR 2 - zona mixta locuinte colective si spatii comerciale (dotari de interes public si general):**

Locuinte colective:	**POT propus=20%, CUT propus=2,20,**
	cu regim de inaltime maxim S+P+10
	inaltimea maxima admisa Rh max cladire=39,00 m
Spatii comerciale:	**POT propus=40%, CUT propus=0,80,**
(dotari de interes	**cu regim de inaltime maxim S+P+1**
public si general)	**inaltimea maxima admisa Rh max cladire=12,00 m**

- **UTR 3 - zona mixta locuinte colective si spatii comerciale (dotari de interes public si general):**

Locuinte colective:	**POT propus=20%, CUT propus=2,20,**
	cu regim de inaltime maxim S+P+8
	inaltimea maxima admisa Rh max cladire=33,00 m
Spatii comerciale:	**POT propus=40%, CUT propus=0,80,**
(dotari de interes	**cu regim de inaltime maxim S+P+1**
public si general)	**inaltimea maxima admisa Rh max cladire=12,00 m**

Utilizari permise cu conditii:

Asigurarea locurilor de parcare, conform RLU pentru funcţiunea propusă, aprobat cu H.C.L nr. 489/2021 si NP 24/2022. Necesarul de parcaje se va asigura atat la nivelul solului, cat si la nivelul subsolului.

Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr. 525/1996. Spatiile propuse vor planta gazon, arbusti si vegetatie inalta (copaci cu radacini pivotante).

Organizarea circulaţiei la imobilul ce a generat PUZ-ul se va face atat din str. Dezrobirii, cat si din str. Cimpului si str. Traian Lalescu. Se vor respecta profilele stradale propuse in RLU aferent PUZ propus.

Evacuarea gunoiului menajer se va realiza cu acces din exterior pentru masinile de colectare a serviciului de salubritate. Se pot propune platforme gunoi ingropate cu contract cu Iridex.

Intre UTR-uri se pot construi imprejmuiri cu goluri comunicare confectii metalice H=2,20 m transparente.

Functiuni permise:

- ***Functiune – locuinte colective/individuale.***
- ***Se permit functiuni complexe de interes general complementare (mici servicii – cabinete medicale, reparatii electrocasnice, coafura, frizerie, coritorie), comert cu amanuntul alimentar si nealimentar.***

Se permit mici constructii provizorii cu functiuni complementare zonei de locuit cu caracter provizoriu in conditiile respectarii Legii 50/1991R.

Functiuni interzise:

- ***Industrie, productie diverse, statii alimentare carburanti, service auto, spalatorii auto (orice functiuni generatorare de factori poluanti pentru aer, sol, apa).***

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE:

Documentaţia este însoţită de următoarele avize, in termen de valabilitate:

- **DISTRIGAZ SUD RETELE – aviz favorabil cu mentiuni nr. 86130-322049705/09.02.2026**
- **S.E. CRAIOVA SA – aviz favorabil nr. 3283/18.02.2026, cu respectarea conditiilor din acesta;**
- **S.N.C.F.R. SA – aviz favorabil nr. 72/1/1/70/25.02.2026, cu respectarea conditiilor din acesta si Proces Verbal nr. 226/T/13/577/16.07.2024;**

- **POLITIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - BIROUL RUTIER – aviz de principiu nr. 662034/20.02.2026**
- **M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA – aviz favorabil nr. 1868931/10.03.2026;**
- **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ**: Decizia de incadrare nr. 806/19.02.2026.
- **Directia Servicii Publice – Aviz Comisia de Sistematizare** nr. 100868/14.04.2026.

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

Studiu geo-tehnic întocmit de GEOCONSTRUCT S.R.L. Craiova, pr. nr. 85/2023;
Aviz de Oportunitate nr. 4/30.01.2026; Studiu de insorire; Studiu de circulatie.
Dovada achitării taxei R.U.R. emisă de BRD prin nr. Ordin de plata 04 din 16.12.2024.

Față de cele precizate mai sus propunem:

- ***Propunem*** **aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* construire spatii comerciale (HYPERMARKET) si locuinte colective S+P+10 cu parcari la subsol si spatii comerciale - generat de imobilul din strada Dezrobirii nr. 188 si strada Campului nr. 2B si 2A, Craiova.**
- ***Termenul de valabilitate al P.U.Z.-lui propus este de 10 ani de la data aprobării acestuia.***

Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MARIN
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Pt. Șef Serviciu,
Stefan FLORESCU
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,
Insp. Iulia MATEI
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura: