

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu”, în vederea construirii spații comerciale (hypermarket) și locuințe colective S+P+10 cu parcare la subsol și spații comerciale, generat de imobilele situate în str. Dezrobirii, nr. 188 și str. Cimpului, nr. 2 și 2A

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

Având în vedere raportul nr.224483/2025 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și nr.229260/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu”, în vederea construirii spații comerciale (hypermarket) și locuințe colective S+P+10 cu parcare la subsol și spații comerciale, generat de imobilele situate în str. Dezrobirii, nr. 188 și str. Cimpului, nr. 2 și 2A;

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 „Reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu”, în vederea construirii spații comerciale (hypermarket) și locuințe colective S+P+10 cu parcare la subsol și spații comerciale, generat de imobilele situate în STR. DEZROBIRII, nr. 188 și STR. CIMPULUI, nr. 2 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 Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olgița VASILESCU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU



RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Raportul nr.224483/10.07.2025 al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Serviciul Urbanism si Nomenclatura Urbana ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice nr.233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului;
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public;
- Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- HCL nr. 118/31.03.2011 Regulamentul local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor Municipiului Craiova ;
- H.G.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.129, alin.2, lit.c coroborat cu dispozitiile alin.6, lit c si art. 196, alin.1, lit a ;
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si 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 "reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str.Rampeii - str. Cimpului – str.Traian Lalescu "** *în vederea construirii locuinte colective și spatii comerciale (hipermarket) și locuinte colective S+P+10 cu parcare la subsol și spatii comerciale, generat de imobilele situate în str. Dezrobirii, nr. 188 și str. Cimpului , nr.2 și 2 A.*

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Întocmit,
cons.jur. Claudia Calucica

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



RAPORT

privind aprobarea PUZ „reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii – str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu” in vederea construirii spatii comerciale (hypermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcare la subsol si spatii comerciale, generat de imobilele situate in str. Dezrobirii, nr. 188 si str. Cimpului, nr. 2 si 2A

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 CON5UL7 CONSTRUCT SRL și însoțită de arh. urb. Radu Adrian Ionescu, se propune aprobarea *Planului Urbanistic Zonal privind „reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu” in vederea construirii spatii comerciale (hypermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcare la subsol si spatii comerciale, generat de imobilele situate in STR. DEZROBIRII, nr. 188 si STR. CIMPULUI, nr. 2 si 2A* propus prin Certificatul de urbanism nr. 794 din 04.05.2023, prelungit valabilitatea până în 04.05.2026.

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

Informarea publicului a P.U.Z.-ului *privind „reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu” in vederea construirii spatii comerciale (hypermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcare la subsol si spatii comerciale, generat de imobilele situate in STR. DEZROBIRII, nr. 188 si STR. CIMPULUI, nr. 2 si 2A* a ținut cont de prevederile capitolului III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat și afișat în baza adresei nr. 58867/20.02.2025 pe site-ul instituției Primăriei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anunțul nr. 1 din 20.02.2025 și la sediul instituției din str. A. I. Cuza, nr. 1, conform proces verbal de afișaj, la sediu și pe site nr. 58867/27.02.2025, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Situația existentă, 2. Reglementări, 3. Incadrarea în zonă și 4. Incadrarea pe suport aerofotografic, completate cu planuri modificatoare în data de 13.03.2025 prin Adresa către Direcția Relații Publice și Management Documente nr. 84566.

Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor adiacente 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. 59064/20.02.2025.

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 10.12.2024, argumentat cu foto anexat și a publicat anunț în două ediții ale ziarului local Cuvantul Libertatii, în edițiile din data de 06.12.2024 și 10.12.2024, anunțuri anexate.

În urma notificărilor transmise, au fost reținute următoarele sesizări/propuneri:

- adresele înregistrate cu nr. 60831 din 24.02.2025 a dnei Burlacu Daniela, nr. 60829 a dlui Roman Diaconu Valeriu Andrei, nr. 62007 a dlui Arnautu Lucian Mihai, nr. 60836 a dlui Pirvu Liviu, nr. 60840 a dlui Paun Marian, nr. 60842 a dlui Ilie Iulius Marius.

Din notificările primite (anexate în copie prezentei) rezultă următoarele solicitări: să fie realizat un parc; modificarea regimului de înălțime la maxim S+P+4; parcarile să fie subterane; loc de joacă, pe acoperișul blocurilor propuse teren de sport pentru tenis, fotbal etc; locuri de parcare și spații verzi suficiente, minim 1 loc parcare/spațiu locativ, iar acesta să fie vândut împreună cu apartamentul. Sesizările au fost transmise proiectantului în vederea analizei și argumentării continuării proiectului prin Adresa nr. 92999 din 20.03.2025.

De asemenea, a fost întocmit Raportul referitor la opiniile, observațiile și sugestiile colectate în urma consultării publicului nr. 92889 din 20.03.2025.

Prin Adresa înregistrată în Primăria Municipiului Craiova cu nr. 98891 din 25.03.2025, proiectantul a depus justificarea continuării proiectului, ca răspuns la sesizările locatarilor din zona. Argumentarea proiectantului, împreună cu raportul nr. 92889 și sesizările primite au fost publicate pe site [www.primariacraiova](http://www.primariacraiova.ro) – secțiunea Consultare publică online.

În urma publicării acestora, nu au mai fost alte obiecțiuni ale locatarilor înregistrate.

Fata de cele mentionate, procedura de informare și consultare a publicului a fost respectata.

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 modificată, consemnându-se astfel avizul favorabil al Comisiei Tehnice.*

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA:

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit cu HCL nr. 554/2023, UTR I6 și LI6, imobilul este situat în zona industrială, cu regim de înălțime, POT și CUT nereglementate, parțial zona locuințe colective, cu POT_{max}=20%, CUT_{max}=2,20, afectat de protecție cale ferată.

În urma obținerii C.U. cu nr. 794 din 04.05.2023, prelungit valabilitatea până în 04.05.2026 privind investiția solicitată în vederea “construirii spații comerciale (hypermarket) și locuințe colective S+P+10 cu parcare la subsol și spații comerciale”, se impune prin C.U. condiția elaborării P.U.Z., întrucât beneficiarul propune reconfigurarea urbanistică prin mărirea indicatorilor urbanistici POT și CUT, precum și schimbarea funcțiunii terenului din zona industrială în zona mixtă de servicii și locuințe.

În zona studiată prin prezenta documentație nu există un alt PUZ aprobat și s-a ținut cont de reglementările urbanistice prevăzute. Fata de cele menționate, rezultă corelarea prezentei propuneri cu documentațiile din zona aprobate.

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor reglementa indicii urbanistici, regimul de înălțime și funcțiunile pe unități teritoriale administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu str. Dezrobirii, str. Rampei (în administrarea SNCFR), str. Str. Elie Georgescu, str. Sararilor și str. Traian Lalescu, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilului s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de clădirile existente în vecinătate, dar și legătura între str. Str. Elie Georgescu și str. Dezrobirii prin crearea unui acces auto și pietonal

între acestea. În sensul celor menționate, distanțele între acestea au fost alese astfel încât imobilele să permită însoțirea 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 – locuințe colective P+4 la str. Dezrobirii, str. Traian Lalescu, str. Rampei și cale ferată;
- La Est – cale ferată și str. Rampei;
- La Sud – locuințe colective P+4 la str. Elie Georgescu, locuințe individuale P+2 la str. Campului, str. Traian Lalescu;
- La Vest - locuințe colective la str. Traian Lalescu.

REGIMUL JURIDIC:

Terenul studiat prin documentația PUZ are suprafața totală de 61.279 mp, iar terenul care a generat PUZ-ul și care face parte din zona reglementată, figurează în nomenclatorul stradal al Mun. Craiova în STR. DEZROBIRII, nr. 188 și STR. CIMPULUI, nr. 2 și 2A, au categoria de folosință curți-construcții și o suprafață de $S=45.177,00$ mp din acte și din măsuratori (16.469,00 mp, 5.211,00 mp și 23.497,00 mp), cu nr. cadastral 246634, înscris în Cartea Funciară cu nr. 252479, 252480, 252782, 253340 și 253341 și este proprietate privată a SC RODALI CARGO SRL prin Constantinescu Costinel și SC KAUF LAND ROMANIA SCS prin Anghelina Ioan.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință curți-construcții, iar conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit cu HCL nr. 554/2023, UTR I6 și LI6, imobilul este situat în zona industrială, cu regim de înălțime, POT și CUT nereglementate, parțial zona locuințe colective, cu $POT_{max}=20\%$, $CUT_{max}=2,20$, afectat de protecție cale ferată.

REGIM TEHNIC:

Zona de locuințe colective și individuale, cu funcțiuni complexe și complementare, servicii, spații comerciale, birouri, zona spații verzi; zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Bilant teritorial.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- UTR 1 - zona spații comerciale (dotări de interes public și general):

POT propus=40%, CUT propus=0,60,
cu regim de înălțime maxim P+1
înălțimea maximă admisă R_h max clădire=20,00 m
 R_h max totem=25,00 m, R_h max pilon=25,00 m

- UTR 2 - zona mixtă locuințe colective și spații comerciale (dotări de interes public și general):

Locuințe colective: POT propus=20%, CUT propus=2,20,
cu regim de înălțime maxim S+P+10
înălțimea maximă admisă R_h max clădire=39,00 m
Spații comerciale: POT propus=40%, CUT propus=0,80,
cu regim de înălțime maxim S+P+1
înălțimea maximă admisă R_h max clădire=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,
cu regim de inaltime maxim S+P+1
inaltimea maxima admisa Rh max cladire=12,00 m

Utilizari permise cu conditii:

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

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

Organizarea circulației 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 imprejuriri cu goluri comunicare confecții metalice H=2,20 m transparente.

Funcțiuni permise:

- *Funcțiune – locuinte colective/individuale.*
- *Se permit funcțiuni 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 funcțiuni complementare zonei de locuit cu caracter provizoriu in conditiile respectarii Legii 50/1991R.

Funcțiuni interzise:

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

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE:

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

- **S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A. – aviz de amplasament favorabil nr. 2600066151/04.12.2024;**
- **S.E. CRAIOVA SA – aviz favorabil nr. 21411/26.09.2024, cu respectarea conditiilor din acesta;**
- **S.N.C.F.R. SA – aviz favorabil nr. 72/2/302/24.07.2024, 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. 952.342/14.07.2024;**
- **M.A.I. INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA OLTENIA – aviz favorabil nr. 4.009.406/25.06.2024;**
- **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DOLJ: Decizia de incadrare nr. 2824/28.10.2024.**
- **Directia Servicii Publice – Aviz Comisia de Sistematizare nr. 415726/13.01.2025.**

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. 1/29.02.2024; 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 „reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu” in vederea construirii spatii comerciale (hypermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcare la subsol si spatii comerciale, generat de imobilele situate in STR. DEZROBIRII, nr. 188 si STR. CIMPULUI, nr. 2 si 2A.**

- **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: 10.07.2025

Semnătura:



Pt. Șef Serviciu,

Stefan FLORESCU

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

Data: 10.07.2025

Semnătura:



Întocmit,

Insp. Iulia MATEI

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

Data: 10.07.2025

Semnătura:





RAPORT

privind procedura de informare a publicului la aprobarea PUZ „reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu” in vederea construirii spatii comerciale (hypermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcare la subsol si spatii comerciale, generat de imobilele situate in STR. DEZROBIRII, nr. 188 si STR. CIMPULUI, nr. 2 si 2A

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

Informarea publicului pentru PUZ in zona str. Potelu, nr. 188 cu titulatura: **PUZ „reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu” in vederea construirii spatii comerciale (hypermarket) si locuinte colective S+P+10 cu parcare la subsol si spatii comerciale, generat de imobilele situate in STR. DEZROBIRII, nr. 188 si STR. CIMPULUI, nr. 2 si 2A** a tinut cont de prevederile capitolul III, secțiunea 3 din Regulamentul Local după cum urmează:

S-au publicat si afisat in baza adresei nr. 58867/20.02.2025 pe site-ul institutiei Primariei Municipiului Craiova cu adresa www.primariacraiova.ro, prin Anuntul nr. 1 din 20.02.2025 si la sediul institutiei din str. A. I. Cuza, nr. 1, conform proces verbal de afisaj, la sediu si pe site nr. 58867/27.02.2025, planurile extrase din documentația PUZ, respectiv: - 1. Situatia existenta, 2. Reglementari, 3. Incadrarea in zona si 4. Incadrarea pe suport aerofotografic, completate cu planuri modificatoare in data de 13.03.2025 prin Adresa catre Directia Relatii Publice si Management Documente nr. 84566.

Au fost identificati și notificati proprietarii parcelelor adiacente cu adrese transmise prin poștă 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. 59064/20.02.2025.

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a PUZ-ului pe panou in loc vizibil la parcela ce a generat acest PUZ incepand cu data de 10.12.2024, argumentat cu foto anexat si a publicat anunț în două ediții ale ziarului local Cuvantul Libertatii, in editiile din data de 06.12.2024 si 10.12.2024, anunturi anexate.

In urma notificarilor transmise, au fost retinute urmatoarele sesizari/propuneri:

- adresele inregistrate cu nr. 60831 din 24.02.2025 a dnei Burlacu Daniela, nr. 60829 a dlui Roman Diaconu Valeriu Andrei, nr. 62007 a dlui Arnautu Lucian Mihai, nr. 60836 a dlui Pirvu Liviu, nr. 60840 a dlui Paun Marian, nr. 60842 a dlui Ilie Iulius Marius.

Din notificările primite (anexate în copie prezentei) rezultă următoarele solicitari: sa fie realizat un parc; modificarea regimului de inaltime la maxim S+P+4; parcarile sa fie subterane; loc de joaca, pe acoperisul blocurilor propuse teren de sport pentru tenis, fotbal etc; locuri de parcare si spatii verzi suficiente, minim 1 loc parcare/spatiu locativ, iar acesta sa fie vandut impreuna cu

apartamentul. Sesizarile au fost transmise proiectantului in vederea analizarii si argumentarii continuarii proiectului prin Adresa nr. 92999 din 20.03.2025.

De asemenea, a fost intocmit Raportul referitor la opiniile, observatiile si sugestiiile colectate in urma consultarii publicului nr. 92889 din 20.03.2025.

Prin Adresa inregistrata in Primaria Municipiului Craiova cu nr. 98891 din 25.03.2025, proiectantul a depus justificarea continuarii proiectului, ca raspuns la sesizarile locatarilor din zona.

Argumentarea proiectantului, impreuna cu raportul nr. 92889 si sesizarile primite au fost publicate pe site [www.primariacraiova](http://www.primariacraiova.ro) – sectiunea Consultare publica online.

In urma publicarii acestora, nu au mai fost alte obiectiuni ale locatarilor inregistrate.

Fata de cele precizate mai sus, consideram ca au fost respectate procedurile conform Regulamentului Local pentru informarea publicului, putându-se trece la etapa de întocmire a raportului de specialitate si înaintării spre avizare si aprobare a respectivei documentatii in Consiliul Local al Municipiului Craiova.

*Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MARIN*

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

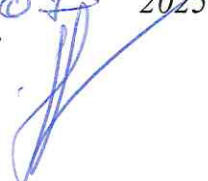
Data: 10.07. 2025

Semnătura: 

*Pt. Șef Serviciu,
Stefan FLORESCU*

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

Data: 10.07. 2025

Semnătura: 

*Cons. Juridic,
Claudia CALUCICĂ*

Am luat la cunoștință de acest înscris oficial și îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ

Data: 2025

Semnătura:

*Întocmit,
Insp. Iulia MATEI*

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

Data: 10.07. 2025

Semnătura: 

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

Ca urmare a cererii adresate de **SC RODALI CARGO SRL PRIN CONSTANTINESCU COSTINEL SI SC KAUF LAND ROMANIA SCS PRIN ANGHELINA IOAN**, cu domiciliul/sediul2) în județul . . . DOLJ . . . , municipiul/orașul/comuna . . . BUCUREȘTI . . , satul . . . - . . . , sectorul . . . - . . . , cod poștal . . . , str. Barbu Vacarescu . . nr. 120-144., bl. , sc. , et. . . 3 , ap. . . 3 , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. . 443191. . . din . 17.12.2024 ,

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

AVIZ

Nr. 4. .din .14.01.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru3) Zonal „reconfigurare urbanistica zona str. Dezrobirii - str. Rampei – str. Cimpului – str. Traian Lalescu” în vederea construirii spațiilor comerciale (hypermarket) și locuințe colective S+P+10 cu parcare la subsol și spații comerciale,

generat de imobilul4) . . STR. DEZROBIRII, nr. 188 și STR. CIMPULUI, nr. 2 și 2A.

Inițiator: **SC RODALI CARGO SRL PRIN CONSTANTINESCU COSTINEL SOI SC KAUF LAND ROMANIA SCS PRIN ANGHELINA IOAN**

Proiectant: . **SC CONSARH SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: . . . arh. **RUR RADU ADRIAN IONESCU**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: . . **S=22.127,00mp**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior cu HCL nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 554/2023:

- UTR . . . **I6, partial LI6.** . . ;
- regim de construire: . **partial P+3-10** . . . ;
- funcțiuni predominante: ... **zonă industrială și partial zona locuințe colective.** ;
- H max = - ;
- POT max = **partial POT max.=20%** ;
- CUT max = . . . **partial CUT max.=2,20.** ;
- retragerea minimă față de aliniament = **nementionat;**
- retrageri minime față de limitele laterale = **nespecificat.** ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **nespecificat;**

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

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

- UTR 1 : Zona spații comerciale (dotări de interes public și general):
 - POT propus=40,00%,
 - CUT propus=0,60,
 - cu regim de înălțime maxim P+1
 - înălțimea maximă admisă clădire = 20,00 m
 - înălțimea maximă admisă totem/pilon = 25,00 m
- UTR 2 : Zona mixtă locuințe colective și spații comerciale (dotări de interes public și general):
 - pentru locuințe colective:
 - POT propus=20,00%,
 - CUT propus=2,20,
 - cu regim de înălțime maxim S+P+10
 - înălțimea maximă admisă clădire = 39,00 m
 - pentru spații comerciale (dotări de interes public și general):
 - POT propus=40,00%,
 - CUT propus=0,80,
 - cu regim de înălțime maxim S+P+1
 - înălțimea maximă admisă clădire = 12,00 m
- UTR 3 : Zona mixtă locuințe colective și spații comerciale (dotări de interes public și general):
 - pentru locuințe colective:
 - POT propus=20,00%,
 - CUT propus=2,20,
 - cu regim de înălțime maxim S+P+8
 - înălțimea maximă admisă clădire = 33,00 m
 - pentru spații comerciale (dotări de interes public și general):
 - POT propus=40,00%,
 - CUT propus=0,80,
 - cu regim de înălțime maxim S+P+1
 - înălțimea maximă admisă clădire = 12,00 m

Categoria strazilor

- o **La Nord: Str. Dezrobirii – carosabil de 14,0 m latime, cu trotuar de 2,5 m latime;**
- o **La Sud: Str. Cimpului – carosabil de 7,0 m latime, cu trotuar de 2,0 m latime;**
- o **La Vest: Str. Traian Lalescu – carosabil de 14,0 m latime si trotuar de 4,0 m latime;**
- o **La Est: Zona in administrarea S.N.C.F.R. si linii cale ferata de garaj (fosta rampa incarcare);**

- circulații și accese: .. din str. Dezrobirii, str. Rampei, str. Cimpului si din str. Traian Lalescu. . . ;

- echipare tehnico-edilitară: gaze, apa, canalizare, retea electrica, telefonie

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de . **14.01.2025**. . se avizează **amânat până la realizarea str. Elie Georgescu** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Rezulta aviz favorabil intrucat strada a fost preluata pe plansa de Reglementari.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. . **794**. din . . . **04.05.2023**., prelungit valabilitatea pana la **04.05.2026** . . , emis de . **PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**.

Arhitect-șef(**),
Alexandru Victor SERTIS



1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

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

2) Adresa solicitantului:

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

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

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului;

- Primăria Orașului;

- Primăria Comunei

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