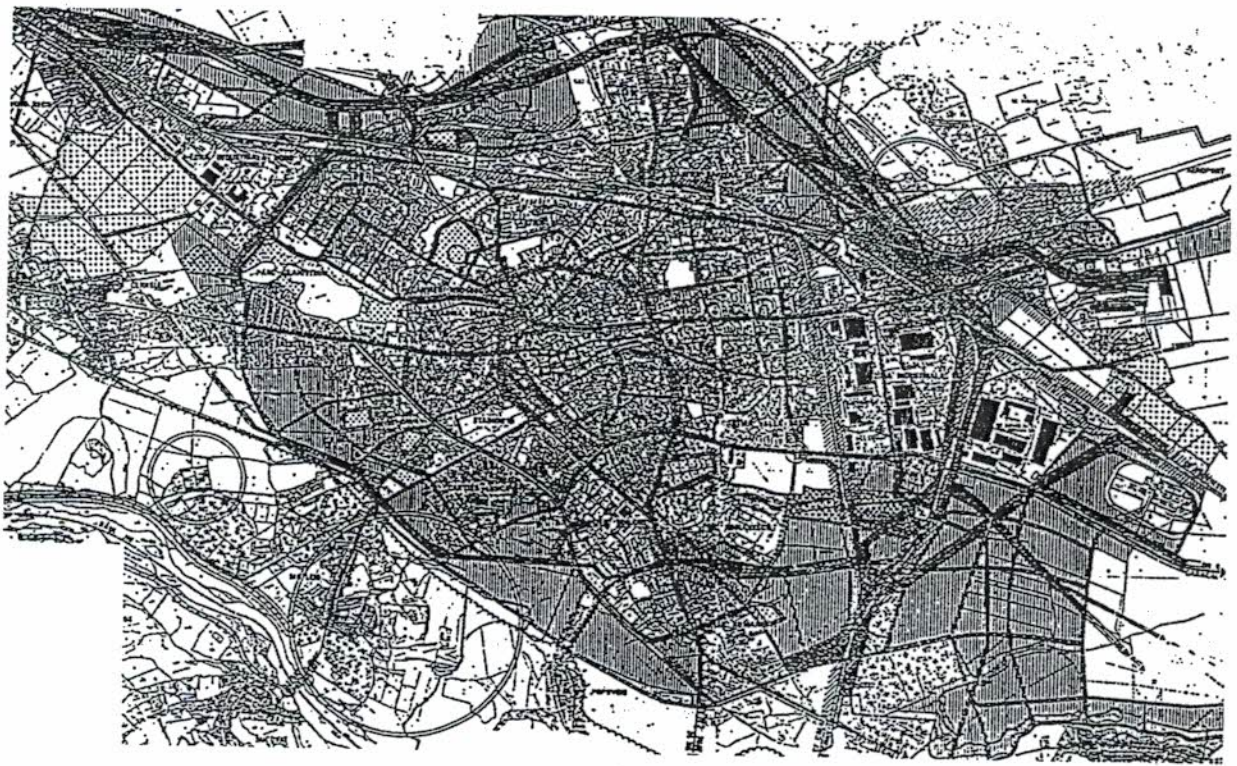




S.C. PROIECT CRAIOVA S.A.

STR. IOAN MAIORESCU NR. 10, TEL. 051/412833, 051/412201, FAX 051/418300

P.U.G.



**P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL CRAIOVA
REGULAMENT DE URBANISM
MUNICIPIUL CRAIOVA**

PROIECT NR. 6913

VOLUM VI A

AN 1997-1998



S.C. PROIECT CRAIOVA S.A.

STR. IOAN MAIORESCU NR. 10, TEL. 051/412833, FAX 051/418300

DIRECTOR: ING. EUGEN POPESCU

ŞEF PROIECT: ARH. GEORGETA NICOLAE



.....
Georgeta Nicolae
.....

TITLUL: PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL CRAIOVA
IV. REGULAMENT DE URBANISM

OBIECT: MUNICIPIUL CRAIOVA
LOCALITATEA CRAIOVA
REGULAMENT DE URBANISM 1

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL CRAIOVA

FAZA: P.U.G.

Data:
decembrie 1998

Volumul:
VI A

Exemplar:

Proiect nr.:
6913

BORDEROU

VOLUMUL VI A

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului în urbanism
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI LA NIVELUL MINICIPIULUI CRAIOVA

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

IV.1 ZONA CENTRALĂ

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.2 ZONA REZIDENȚIALĂ

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.3 ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.4 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.5 ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.6 ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.7 ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.8 ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.9 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.10 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

V. ANEXA

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare
- Rețele de alimentare cu energie electrică
- Rețele de gaze naturale

VI. GLOSAR

VOLUMUL VI B

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1. Unități teritoriale de referință 1:20.000
2. UTR C₁, C₂
3. UTR C₃, C₄, C₅

4. UTR LI₁, LI₂
5. UTR LI₃, LI₄
6. UTR LI₅
7. UTR LI₆
8. UTR LI₇
9. UTR LI₈
10. UTR LI₉, LI₁₀
11. UTR LI₁₁
12. UTR LI₁₂
13. UTR LM₁, LM₇, LM₁₅, LM₁₇
14. UTR LM₂
15. UTR LM₃
16. UTR LM₄
17. UTR LM₅, LM₆
18. UTR LM_{6b}
19. UTR LM₈,
20. UTR LM₂₀
21. UTR LM₂₁
22. UTR LM₉
23. UTR LM₁₀
24. UTR LM₁₁
25. UTR LM₁₂
26. UTR LM₁₃
27. UTR LM₁₄
28. UTR LM₁₆
29. UTR LM₁₈
30. UTR LM₁₉
31. UTR LM₂₁
32. UTR IS₁, IS₂, IS₃, IS₄, IS₅, IS₆, IS₇
33. UTR I₁
34. UTR I₂, I₃
35. UTR I₄
36. UTR I₅, I₁₃, I₁₄, I₁₅, I₁₆
37. UTR I₆, I₇
38. UTR I₈
39. UTR I₉
40. UTR I_{10a}
41. UTR I_{10b}
42. UTR I₁₁, I₁₂

43. UTR I₁₈, I₁₉, I₂₀
44. UTR I₁₇, I₂₁
45. UTR I₂₂
46. UTR I₂₃
47. UTR Ag₁, Ag₂, Ag₃, Ag₄, Ag₅
48. UTR Ag₆, Ag₇
49. UTR P₁, P₁₀
50. UTR P₂, P₈
51. UTR P₃, P₅
52. UTR P₄
53. UTR P₆
54. UTR P₇, P₁₂
55. UTR P₉
56. UTR P₁₁, P₁₄
57. UTR P₁₃
58. UTR P₁₅
59. UTR P₁₆
60. UTR GC₁, GC₂, GC₃, GC₄, GC₅, GC₆, GC₇, GC₈, GC₉, GC₁₀
61. UTR GC₁₁, GC₁₂, GC₁₃
62. UTR TE₁, TE₂, TE₃, TE₅, TE₆
63. UTR TE_{4a}, TE_{4b}, TE_{4c}
64. UTR TE₇
65. UTR CR
66. UTR CF
67. UTR S₁, S₂
68. UTR S₃, S₄, S₅, S₆
69. UTR S₇, S₈, S₉, S₁₀, S₁₁
70. UTR S₁₂

Întocmit,
arh. Georgeta Nicolae

Georgeta Nicolae

I. DISPOZIȚII GENERALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Craiova. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al municipiului.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al municipiului Craiova.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată în 1996 de către Consiliul local al municipiului Craiova.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și, implicit, ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă, prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului municipiului, se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism aprobat este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 1996, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Codul civil

În cadrul Regulamentului local de urbanism al municipiului Craiova se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului natural - URBAN PROIECT
 - Secțiunea I - Căi de comunicație
 - Secțiunea II - Apa
 - Secțiunea III - Zone construite și naturale protejate
 - Secțiunea IV - Rețeaua de localități
- Plan de amenajarea teritoriului zonal - zona riverană canalului Rin - Main - Dunăre - URBAN PROIECT
- Plan urbanistic general etapa I - municipiul Craiova - S.C. PROIECT CRAIOVA 1991
- Studiul de circulație - PROED București

- Studiul privind identificarea și valorificarea zonelor și clădirilor de interes arhitectural și istoric - S.C. PROIECT CRAIOVA - 1991
- Particularități ale evoluției localităților în vederea încadrării în categoria de tipologie urbană - URBAN PROIECT
- Planuri urbanistice zonale aprobate de către Consiliul local al municipiului Craiova
- Canalizare municipiu Craiova. Amenajare colector pluvial în zonele Breasta, Lunica
- Analiza care au stat la baza elaborării Planului urbanistic general privind situația geotehnică, fond construit, mediu și spații verzi, instituții și servicii publice

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în teritoriul intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Întrucât municipiul Craiova cuprinde în intravilanul său și zone situate în teritoriul altor unități administrative, el devine operativ în momentul corectării împărțirii teritorial administrativ printr-o nouă lege.

Teritoriul intravilan este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate sau în trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ.

Zonificarea funcțională a municipiului Craiova s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a planului urbanistic general, în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea UTR-urilor, planșă care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau omogenitate funcțională. Unitatea teritorială de referință (UTR) poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași subzone funcționale sau din zone funcționale diferite.

Aceste unități reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Pentru acele unități teritoriale pentru care nu sunt suficiente prevederile prezentului Regulament de urbanism privind modul de utilizare a terenurilor și regimul construcțiilor este necesară întocmirea planurilor urbanistice zonale sau de detaliu.

Limitele unităților teritoriale de referință și zonificarea funcțională în cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Teritoriul intravilan este figurat în planșa Reglementări a planului urbanistic general și va fi marcat, după aprobarea PUG - prin borne, în teren, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

4. Structura Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism asociat Planului urbanistic general conține regulile referitoare la modul de folosire a terenului și prevederile relative la regimul construcțiilor și este structurat prin:

- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, LA NIVELUL LOCALITĂȚII
- PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE
- PREVEDERI SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND
MODUL DE OCUPARE A
TERENULUI LA NIVELUL
MUNICIPIULUI CRAIOVA**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL MUNICIPIULUI CRAIOVA

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Terenurile agricole din intravilan s-au delimitat conform planșei "Încadrare în teritoriul administrativ" al localității și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Craiova se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 și a Legii nr. 18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcții în intravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Având în vedere că suprafața propusă pentru extinderea intravilanului este mai mare de 100,0 ha, în conformitate cu Legea 18/1991, aprobarea de utilizare definitivă a terenurilor agricole se obține conform prevederilor legale.

Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșei Reglementări și se supun prevederilor art. 4 din Regulamentul general de urbanism.

Suprafețele împădurite din extravilanul municipiului Craiova s-au delimitat conform planșei "Încadrare în teritoriul administrativ" și se supun prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism. Având în vedere extinderea intravilanului spre limitele suprafețelor împădurite, cât și existența

în imediate vecinătate a trupurilor existente a suprafețelor împădurite, pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanța mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Resursele de apă ale municipiului sunt puse în evidență în cadrul planșelor de Reglementări și de Încadrare în teritoriul administrativ ale Planului urbanistic general. *Delimitarea zonelor de protecție* pentru albiile minore ale cursului de apă - râul Amaradia și râul Jiu, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

La aprovizionarea cu apă potabilă a municipiului se va ține seama de Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară aprobate prin HG/01/1007, precum și de "Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Puțurile de alimentare cu apă potabilă sunt cuprinse în trupul A₈, puse în evidență în cadrul planșei "Încadrare în teritoriul administrativ", supunându-se prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism.

Pentru aceste puțuri s-a prevăzut, pe tot traseul acestora în limitele teritoriului administrativ, zona de protecție cu o lățime de 20 m.

De asemenea, s-a prevăzut zona de protecție pentru captare Jiu și stația de tratare apă, pentru rezervoarele gospodăriei de apă, pentru stația de deferizare apă.

Stația metereologică are prevăzută o zonă de protecție severă a cărei lățime este de 30 m. În această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre

construcții și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiecte poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se va face numai cu acordul de mediu al Agenției Locale pentru Protecția Mediului, conform Legii apelor nr. 107/1997.

Zonele construite protejate aflate în teritoriul administrativ al municipiului Craiova au fost delimitate în cadrul planșei Reglementări și detaliat în cadrul planșei de analiză nr. și se înscriu în următoarele categorii: monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

Stabilirea zonelor de protecție ale monumentelor se va face prin studii de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu alte organisme centrale și locale specializate.

Pentru zona valoroasă din punct de vedere arhitectural și istoric din municipiu s-a stabilit zona protejată în baza unui studiu de identificare elaborat de Institutul de Proiectare Județean Dolj, în anul 1990 și avizat de Comisia Națională a Monumentelor Istorice. Această zonă se înscrie, în general, în zona centrală a municipiului și este figurată conform Listei monumentelor și siturilor arheologice avizată de CNMASI.

Pentru monumentele de arhitectură situate izolat în localitate, în afara acestei zone protejate, zonele de protecție propuse s-au stabilit pe baza Ordonanței Guvernului nr. 27/August 1992 în care se precizează că zonele de protecție ale monumentelor din localități urbane sunt cuprinse în interiorul unei raze de 100 m, în localități rurale - 200 m, iar în extravilan - 500 m.

Autorizarea construcțiilor în zonele construite protejate se face diferențiat în funcție de restricțiile impuse de categoriile în care sunt incluse monumentele din teritoriul administrativ al municipiului. Cu excepția bisericii mănăstirii Bucovăț, care este monument de importanță națională, restul monumentelor sunt de valoare locală.

Autorizarea construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu se face conform art. 9 din Regulamentul general de urbanism și va ține seama, în principal, de prevederile Legii 41/1995.

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

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

În interiorul intravilan al localității nu sunt identificate zone expuse la riscuri naturale, în cadrul planului urbanistic general.

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

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

Activitatea de construire în cadrul localității urmează să se desfășoare:

- pe terenuri neocupate în prezent cu construcții
- prin înlocuirea fondului construit existent degradat fizic sau moral
- prin renovarea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile PUG 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 PUG
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive.

Pentru a analiza în continuare prescripțiile referitoare la desfășurarea activității de construire definim noțiunea de **parcelă** ca suprafață de teren constituind o singură proprietate, publică sau particulară, indiviză, utilizată în conformitate cu legile în vigoare și cu prezentul Regulament.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților, sunt:

- 22 m până în axul drumului la drumurile naționale DN 6, DN 65, DN 55, DN 56
- 20 m până în ax în cazul drumurilor județene Dj 561, DJ 552, DJ 605
- 18 m până în ax în cazul drumului comunal DC 4.

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).

Zonele de protecție ale infrastructurii feroviare vor respecta prevederile art. 20 din RGU. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta, împreună

cu SNCFR, trebuie să stabilească condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în zona de protecție. La autorizarea construcțiilor în fâșia de protecție a infrastructurii feroviare se va ține seama de Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor.

Autorizarea executării construcțiilor cu *funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*, se supune prevederilor art. 12 din RGU.

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125/1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 art. 13-15.

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.

Asigurarea echipării edilitării s-a realizat conform planșelor de specialitate ale PUG, conform necesităților de dezvoltare ale municipiului Craiova.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU. Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, parțial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul local.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din RGU.

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în conformitate cu planșa Obiective de utilitate publică din PUG în care sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele vor fi ocupate de aceste obiective și asupra cărora se instituie servitute de utilitate publică, precum și suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, sau studii de specialitate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, etc.) se face cu respectarea prevederilor art. 16 din RGU.

Activitatea de construire pe terenuri libere

a) Terenuri libere dispuse în parcele mici

Aceste terenuri sunt cuprinse în cadrul construit existent și activitatea de construire urmează a se desfășura prin completarea cadrului construit existent.

În acest caz se pot elibera certificatele de urbanism și autorizații de construire cu respectarea prescripțiilor prezentului Regulament privind încadrarea în funcțiunea prevăzută pentru zona respectivă a prevederilor relative la regimul construcțiilor și prin verificarea dreptului de utilizare asupra terenului, conform legilor în vigoare.

b) Terenuri libere dispuse în parcele mari

Activitatea de construire pe aceste terenuri se prevede a se desfășura prin parcelare. Definim noțiunea de **parcelare** prin divizarea unei parcele având ca rezultat proiectarea sau construirea a mai mult de două construcții pe o parcelă.

Dreptul de parcelare este supus prevederilor legilor în vigoare, a PUG și a prezentului Regulament.

Înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral

În cadrul localității activitatea de construire prin înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral se referă la fondul construit al locuințelor, degradate fizic, înlocuirea acestora urmând a se desfășura prin permisiuni de demolare și construire, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și a legilor în vigoare.

Având în vedere faptul că în intravilanul localității nu se prezintă zone de mari construcții degradate fizic, deci nu este necesară activitatea de înlocuire a fondului construit existent prin remodelări urbane, situațiile locale vor fi rezolvate conform prescripțiilor enumerate mai sus.

Renovarea fondului construit existent

Activitatea de renovare a fondului construit existent se desfășoară cu referire la lucrări de reparații și înfrumusețare, adăugiri, în situații locale. Autorizațiile pentru aceste lucrări se eliberează în conformitate cu prevederile Regulamentului privind regimul de amplasare a construcțiilor, destinații, norme estetice și amenajări exterioare.

Activitatea de construire prin schimbarea de destinație

Activitatea de construire prin schimbarea de destinație se referă la:

- a) Schimbarea destinației categoriei de folosință a terenului pe care urmează a se construi.

Autorizarea lucrărilor de construire și amenajare pe aceste terenuri se va face cu respectarea prevederilor PUG, ale prescripțiilor

specifice zonei funcționale în care se încadrează aceste terenuri și conform cadrului legal în vigoare.

- b) Schimbarea de destinație, a regimului de folosință a unei construcții se poate autoriza potrivit încadrării solicitării în cadrul funcționării prevăzute în zona respectivă, a unei funcțiuni complementare, sau a unei funcțiuni conform prevederilor PUG și a Regulamentului, și cu respectarea cadrului legal în vigoare.

Eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de:

- încadrarea solicitării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune)
- respectarea dreptului de proprietate
- respectarea interesului public - armonizarea drepturilor și intereselor comunității teritoriale

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul propunerilor privind dezvoltarea municipiului Craiova s-a realizat cu respectarea art. 14 din RGU și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a RGU.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 art. 3-5 și art. 13-15. Ținând seama de art. 10, *distanțele minime de protecție sanitară* între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul municipiului Craiova sunt:

- obor de vite	500 m
- rampe de gunoi	1000 m
- autobazele serviciilor de salubritate	200 m
- cimitire	50 m
- stație de epurare a apelor uzate	300 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Zonele funcționale referitoare la renovarea fondului construit existent și la activitatea de construire prin schimbarea de destinație din prezentul regulament local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de Reglementări a PUG și în planșele ce la capitolul VI cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Fiecare zonă funcțională este reprezentată printr-o culoare atât în planșa de Reglementări, cât și în planurile UTR-urilor de la punctul VII.

În cadrul municipiului Craiova apar următoarele zone funcționale:

- ZONA CENTRALĂ - zona multifuncțională, formată din subzone funcționale diferențiate, în special făcând parte din categoria instituțiilor publice și serviciilor (IS), dar și cu zone de țesut rezidențial - locuințe mici LM sau locuințe înalte LI
- LM / LI - zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, 2) sau zona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri)
- IS - zona pentru instituții publice și servicii
- I / Ag - zona unităților industriale / agricole
- P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- GC - zona gospodărie comunală
- TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară
- CR / CF - căi de comunicație și construcții aferente rutiere / feroviare
- S - zona cu destinație specială

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÷24 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, în completarea art. 33÷36 din RGU

**IV. PREVEDERILE
REGULAMENTULUI LA NIVEL DE
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

IV.1. ZONA CENTRALĂ

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 - Zona centrală a fost subîmpărțită în cinci unități teritoriale de referință C₁, C₂, C₃, C₄, C₅

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei centrale a municipiului Craiova aparțin următoarelor zone funcționale:

- IS - zona pentru instituții publice și servicii
- LI - zona rezidențială cu clădiri înalte - cu mai mult de 3 niveluri
- LM - zona rezidențială cu locuințe mici - P, P+1, P+2
- P - zona de parcuri
- Cr - zona pentru căi de comunicație rutiere
- I - zona pentru construcții industriale

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei este dată de activități complexe de interes public și servire de interes general.

Zona centrală este compusă din:

IS - subzona pentru instituții publice și servicii ocupată de:

- construcții administrative - Prefectura, Primăria
- instituții judecătorești - Tribunal, Parchet, Notariat
- construcții de cult - biserici ortodoxe, evanghelice, catolice
- construcții de cultură - Teatrul Național, Opereta, Filarmonica
- construcții de învățământ - Liceul Elena Cuza, Colegiul N. Bălcescu, Liceul Frații Buzești, Liceul Comercial
- construcții de sănătate - Spitalul nr. 2, Spitalul CFR, Policlinică
- construcții financiar bancare - sucursale ale băncilor centrale BN, BCR, BRD, BA, instituții financiare - Administrația Financiară, Garda Financiară, etc.

- construcții pentru turism - hoteluri - Minerva, agenții de turism
- construcții comerciale - magazin universal Mercur, spații la parterul blocurilor, a locuințelor din str. România Muncitoare.

LI - subzona rezidențială cu clădiri înalte ocupată de:

- locuințe str. Mihai Viteazu - str. Popa Șapcă -P+4 etaje cu spații comerciale la parter
- locuințe str. Unirii - P+ 5-6 etaje, cu două nivele de spații comerciale
- locuințe str. Romul, str. Teodor Aman - P+4 etaje fără spații comerciale la parter
- locuințe Calea București, str. A. I. Cuza, cu P+ 4-8 etaje în general cu spații comerciale la parter
- locuințe Calea București - piața Unirii cu P+8 etaje cu spații comerciale la parter
- locuințe bd. Antonescu cu P+4 etaje, fără spații comerciale la parter
- locuințe str. Câmpia Islaz - P+3 etaje, fără spații comerciale la parter

LM - subzona rezidențială cu clădiri mici - P, P+1, P+2, etaje, ocupată de:

- locuințe existente de tip urban dispuse pavilionar, P, P+1
- locuințe existente de tip urban, dispuse în țesut compact, regim de înălțime P, P+1-2 cu spații comerciale la parter, situate în zona centrului istoric și în zona protejată

P - subzona parcuri publice existente, ocupată de:

- grădina Sf. Dumitru cu biserica Sf. Dumitru și Muzeul de Etnografie Casa Băniei
- scuarul "English Park" din fața sediului Primăriei
- scuarul "Sf. Treime" cu biserica Sf. Treime, situat în fața sediului Prefecturii
- parcul Teatrului - care cuprinde Teatrul Național și sediul Universității

- grădini ale unor instituții sau clădiri de cult - grădina Muzeului de Artă a sediului Mitropoliei Olteniei, a Bisericii Madona Dudu, bisericii Sfântu Arhangheli, biserica Sf. Ioan Botezătorul, biserica Sf. Nicolae - Brândușa, biserica Toți Sfinții - Hagi Enuși

I - subzona unităților industriale existente ocupată de:

- firma Popeci - producție utilaje și componente pentru industria energetică și metalurgică, confecții metalice, tâmplărie de aluminiu
- Holding Microcomputer - calculatoare, confecții textile

Aceste unități nu sunt poluante.

CR - subzona căilor de comunicație rutiere existente

Art. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 Utilizarea funcțională

Utilizarea funcțională a construcțiilor din zona centrală respectă prevederile RGU și **sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile.**

Art. 4 Utilizări permise

Sunt permise următoarele tipuri de activități, reprezentative și cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zonă centrală, **cu excepția** subzonelor specifice la art. 5, 6 și 7:

- administrație publică;
- unități financiar - bancare;
- comerț și alimentație publică;
- învățământ, cultură și culte;

- agrement, inclusiv spații publice plantate;
- locuire și funcțiuni complementare;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții și spații publice special amenajate;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Obiectivele publice propuse pentru amplasare în zona centrală:

- extindere primărie
- Agenția Protecția Mediului
- Inspectoratul Poliție Sanitară și Medicină Preventivă
- Inspectoratul Școlar (în construcții)
- Spital municipal 500 paturi (extindere)
- Centru cultural pentru copii
- Biblioteca municipală
- Centru cultural, sală concerte și teatru muzical
- Institut de cercetări socio-umane
- Muzeul tehnicii
- Bursa de mărfuri
- Bursa valori imobiliare
- Sediul Garda Financiară, Administrația Financiară Craiova, Trezoreria municipiului Craiova
- Banca Română de Dezvoltare
- Banca Comercială Română
- Sediul Grup Pompieri

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Pentru **zonele construite protejate** stabilite în prezentul PUG, în conformitate cu Ordonanța HG nr. 27/26.08.1992 și marcate pe planul UTR 1, este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către RGU.

La intervențiile la imobilele înregistrate ca monumente, măsurile de conservare și protejare vor cuprinde și elemente de arhitectură interioară, precum și elementele de mobilier urban și amenajările spațiilor publice aferente imobilelor menționate.

În subzonă nu se admite realizarea altor construcții cu funcțiune de producție sau depozitare; în cadrul acestei subzone se pot autoriza **numai reparații curente și amenajări la construcții existente.**

Art. 6 Pentru zona centrală s-au stabilit *interdicții temporare* până la elaborarea PUZ aferent zonei - aflat în curs de finalizare.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei centrale realizarea construcțiilor, a noii artere de circulație sau modernizarea celor existente se face numai pe baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal ce va fi elaborat pentru UTR 1.

Art. 7 Interdicții permanente

Sunt *interzise* următoarele tipuri de activități:

- activitățile industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă;
- activități de depozitare en gros;
- activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public, pe cel aflat în administrarea Consiliului local sau pe cel privat.

Capitolul III Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona centrală respectă prevederile RGU și sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile, cu precizările de mai jos:

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Având în vedere densitatea construcțiilor destinate instituțiilor publice în zona centrală, la autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile art. 17 din RGU (Anexa 3).

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

În cadrul PUZ-ului ce urmează să fie pentru întreaga zonă centrală se vor respecta atât prevederile art. 23 din RGU, cât și concluziile analizei morfologice ce va fundamenta PUZ-ul.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Idem art. 9, cu referire la art. 24 din RGU privind distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, date de codul civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 11 Accese carosabile

Idem art. 9, cu referire la art. 25 din RGU privind obligativitatea accesului la drumurile publice direct sau prin servitute a construcțiilor noi.

Art. 12 Accese pietonale

Idem art. 9, cu referire la art. 26 din RGU privind obligativitatea asigurării accesului pietonal la construcțiile noi.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Art. 13 Racordarea la rețele publice de echipare existente

Se vor respecta prevederile art. 27 din RGU.

Art. 14 Realizarea de rețele edilitare

Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 15 Parcelarea

Se vor respecta prevederile art. 30 din RGU cu excepția subzonelor tradiționale în care, prin PUZ-ul ce va fi elaborat, se vor stabili regulile în urma analizei morfologice.

Art. 16 Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta prevederile art. 31 din RGU cu excepția subzonelor din zona protejată din punct de vedere arhitectural și istoric.

Idem art. 15 de la pct. IV.1 (capitolul zona centrală), cu referire la art. 31 din RGU.

În cazul realizării de noi construcții în zona centrală se vor respecta prevederile cuprinse în regulamentul zonei centrale aferent PUZ zona centrală - municipiul Craiova.

Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU cu excepția subzonelor ce aparțin zonei protejate din punct de vedere arhitectural și istoric.

Se va ține seama de următoarele recomandări:

- noile construcții sau modificarea celor existente trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei și să se armonizeze cu construcțiile înconjurătoare;
- în cadrul PUZ-ului pentru amenajarea zonei centrale vor fi prevăzute regulile minime obligatorii care vor fi respectate:
 - a) cerințe privind conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la:
 - conformarea volumului (pantă acoperișuri, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate);
 - proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, relieful anvelopei, tratarea parterelor comerciale);
 - materiale (textură și culoare);
 - b) se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei de rezervație, precum și utilizarea materialelor pentru clădiri provizorii;
 - c) în cazul intervențiilor la clădirile existente, se va impune realizarea unor relevee desfășurări și desfășurări sugestive, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;
 - d) la construcția unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente;
 - e) aspectul și detaliile pentru firme și mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care să privească zona în ansamblul ei.

Art. 18 Procentul de ocupare a terenului

Cu excepția subzonei IS unde vor fi respectate valorile prevăzute pentru zone centrale de art. 15 și Anexa 2 din RGU, pe parcelele aflate în cadrul zonei centrale, în care se vor realiza construcții aparținând altor zone funcționale, **se va respecta POT-ul specific zonei.**

Prin PUZ-ul zonei centrale, aflat în curs de elaborare, se va stabili procentul de ocupare în funcție de tipologia de locuire.

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 19 Parcaje

Doar în PUZ - nu se aplică în cazul...

Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU privind prevederea obligatorie a construcțiilor noi care, prin destinație, necesită spații de parcare, cu parcaje realizabile în afara domeniului public.

Art. 20 Spații verzi

Se vor respecta prevederile art. 34 și Anexa 6 din RGU privind menținerea sau crearea de spații verzi și plantații, funcție de destinația și capacitatea construcției.

Art. 21 Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU privind autorizarea împrejmuirilor de tip opac sau transparent, decorativ, etc.

IV.2. ZONA REZIDENȚIALĂ

Capitolul I - Generalități

Art. 1 Zona rezidențială a fost împărțită în mai multe unități teritoriale de referință, pe tipuri de subzone funcționale:

- *Zona rezidențială cu locuințe mici - P, P+1, P+2 etaje* cuprinde următoarele unități teritoriale de referință:

LM₁ - în cartierul Craiovița Nouă

LM₂ - în cartierul Brazda lui Novac

LM₃ - în cartierul Lăpuș - Plaiul Vulcănești

LM₄, LM₅, LM_{6a}, LM_{6b} - în cartierul Bariera Vâlcii (inclusiv extinderea)

LM₇ - subzona Hanul Roșu

LM₈ - subzona Pelendava

LM₉, LM₁₀ - cartier Brestei - Râului (inclusiv extinderea)

LM₁₁ - cartier Brestei - Stadion

LM₁₂ - cartier Valea Roșie

LM₁₃, LM₁₄ - cartier Lunca (inclusiv extinderea)

LM₁₅, LM₁₆ - cartier Dunării (inclusiv extinderea)

LM₁₇ - cartier Tabaci

LM₁₈, LM₁₉, LM₂₀, LM₂₁ - cartier Romanești (inclusiv extinderea)

În cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici se pot deosebi două subzone care diferă prin gradul de dotare și echipare a locuinței:

- subzona predominant rezidențială cu locuințe de tip urban, cu țesut pavilionar și dotări - echipare completă - alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale - LM₁, LM₂, LM₄, LM₁₁, LM₁₂, LM₁₃, LM₁₅, LM₁₇;
- subzona predominant rezidențială cu locuințe de tip rural, cu țesut pavilionar, lipsite de dotare echipare completă - LM₃, LM₈, LM₉, LM₁₃, LM₁₈, LM₇;

- subzona liberă de construcții sau ocupată parțial care urmează să primească echiparea și dotarea necesară - LM₅, LM₆, LM₁₀, LM₁₄, LM₁₆, LM₁₉, LM₂₀, LM₂₁;
- subzona rezidențială din cadrul centrului comercial vechi cu țesut compact format din locuințe înșiruite, cu spații comerciale la parter și locuințe la etaj.

- **Zona rezidențială cu locuințe înalte - cu mai mult de trei niveluri** cuprinde următoarele unități teritoriale de referință:

LI₁, LI₂ - cartier Craiovița Nouă

LI₃, LI₄, LI₅ - cartier Titulescu - Brazda lui Novac

LI₆ - cartier Rovine

LI₇ - cartier Lăpuș

LI₈ - cartier Valea Roșie

LI₉ - cartier Dunării

LI₁₀ - cartier Tabaci

LI₁₁ - cartier Romanescu

LI₁₂ - cartier Romanescu extindere

Terenurile rezervate pentru extinderea zonei rezidențiale cu locuințe înalte sunt limitate la câteva amplasamente neocupate, din cadrul zonelor studiate în cadrul planurilor urbanistice. În condițiile când și acestea au statut juridic incert, primăria va trebui să-și ^{ocluzeze} cumpere terenul necesar pentru realizarea locuințelor sociale. *(amplasamente sau terenuri etc)*

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu cele două tipuri:

- locuirea în locuințe individuale
- locuirea în locuințe colective

Art. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizările propuse sunt:

- locuințe individuale cu caracter urban **obligatoriu**, în subzonele LM din cadrul trupului principal A
- locuințe colective în zonele LI
- modernizări și reparații la clădiri existente
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei,

cu **excepția** subzonelor specificate la art. 5 și 6.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către RGU și legislația în vigoare pentru: zone construite protejate de interes național sau local, zona de protecție a infrastructurii feroviare, etc:

- locuințe mici până la 3 niveluri sau înalte cu mai mult de trei niveluri în toate zonele LM și LI care intră în limitele marcate pentru zone protejate. În interiorul cercului cu raza de 100 m în cadrul trupului A al municipiului, sau de 200 m în interiorul localităților componente (Ordonanța Guvernului nr. 27/26.08.1992) măsurată de la limita parcelei pe care sunt amplasate:

- monumentele și ansamblurile de arhitectură;
- monumentele și siturile arheologice;
- monumentele de artă plastică și cu valoare memorială

precum și în zona delimitată pentru Zona istorică a Craiovei, **cu condiția obținerii avizului pentru protejarea impusă**, conform art. 9 din RGU.

- locuințe mici în zonele LM₂₀, LM₂₁ cu retragere față de zona căii ferate la 50 m pentru protejare, în condițiile respectării prevederilor art. 20 din RGU.
- locuințe mici sau înalte, în subzonele care intră în zona intersecțiilor care trebuiesc modernizate - pe o suprafață circulară cu raza de 50 m măsurată din centrul actual al intersecției

- locuințe mici în LM₃ cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de * componente ale zonelor de siguranță, cu avizul obligatoriu emis de autoritatea competentă, conform art. 21 din RGU.

Art. 6 Interdicțiile temporare s-au stabilit pentru cazurile când este necesară elaborarea unor documentații de turbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă.

Se pot realiza locuințe mici până la 3 niveluri cu condiția existenței unui PUZ aprobat în unitățile teritoriale de referință - LM₅, LM₆, LM₈, LM₁₀, LM₁₄, LM₁₆, LM₁₉, LM₂₁.

Se pot realiza locuințe înalte, P+4-10 niveluri cu condiția existenței unei PUZ aprobat în unitățile teritoriale de referință LM₂₀, LM₂₁.

Se pot realiza locuințe mici sau înalte (după caz) și instituții publice, servicii, spații verzi, cu condiția existenței unui PUZ aprobat în unitățile teritoriale de referință IS₁, IS₂, IS₃, IS₄, IS₅, IS₆, IS₇.

În toate subzonele LM și LI din zona centrală (UTR C₁, C₂, C₃, C₄, C₅), realizarea construcțiilor sau modernizarea celor existente se va face numai pe baza prevederilor planului urbanistic zonal, în curs de elaborare pentru zona centrală.

În subzona aferentă centrului istoric se vor elibera numai autorizații de reparații și întreținere curente până la obținerea fondurilor necesare pentru revitalizarea urbană a zonei.

ATENȚIE! în unitățile LI₇, I₁, I₂, I₈, I₁₆ în care, în prezent, există locuințele individuale aflate în incompatibilitate cu caracterul zonei, se vor elibera numai autorizații de reparații și întreținere curente la construcții existente până la obținerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburi de terenuri în vederea integrării subzonei în zone industriale sau de servicii.

Interdicția temporară de construire se manifestă și în cazul arterelor de circulație propuse pentru extindere în profil transversal sau străpungerilor

până la aprobarea documentației de urbanism aferente și stabilirea zonei afectate de arteră.

Interdicția temporară de construire se manifestă și în zona de protecție sanitară față de :

- fermele de animale - ferma din incinta S.C. Agroind Banu Mărăcine, ferma din trupul A₂ - 500 m rază
- abatorul de păsări - 500 m rază
- rampele de gunoi, crematorii de gunoi - 1000 m rază
- cimitire - 50 m rază

Art. 7 Interdicții permanente au fost stabilite pentru:

- măsuri tehnologice grave
 - în culoarele LEA 110, 220 kV
 - în culoarele conductelor transport gaze naturale
 - în culoarul magistralelor de alimentare cu apă
- grad ridicat de poluare a aerului, solului, apei
 - în raza de poluare a fermelor de animale, a abatorului de păsări, a abatorului de animale (pentru Mofleni)
 - în raza de poluare a rampelor de gunoi, a stației de incinerare a gunoaielor
- apărarea țării și siguranța națională
 - în vecinătatea unității militare de la Făcăi
 - în vecinătatea incintei aeroportului militar și civil

Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Zonele afectate de interdicție permanentă au fost marcate pe planșa de Reglementări.

Capitolul III Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea articolelor 17-24 cuprinse în RGU

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU și a anexei 3 la RGU: construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) de 1½ h la solstițiul de iarnă sau de 2 h în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

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 (rurale), 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 PUG;
- în afara localităților, zonele de protecție ale drumurilor vor fi de:
 - 50 m din ax, în cazul autostrăzilor și drumurilor expres
 - 22 m / 20 m / 18 m din ax în cazul drumurilor naționale / județene / comunale.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate - conform art. 20 din RGU care prevede că, în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de la limita zonei cadastrale CFR), autorizarea construcțiilor se face cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

Unitățile teritoriale afectate de vecinătatea zonei CFR sunt:

- LI₁, LI₅, LI₆, LI₇

- LM₄, LM₅, LM₃, LM₂₀, LM₂₁.

Art. 11 **Amplasarea față de aeroporturi** se va face în conformitate cu art. 21 din RGU, cu Decretul C.S. nr. 95/1979 privind condițiile de stabilire a terenurilor de aeronautică și cu avizul MApN, MI și SRI, conform ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI.

Unitățile teritoriale afectate de vecinătatea aeroportului sunt LM₃.

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

- subzonelor cu clădiri existente limitrofe străzilor care vor trebui lărgite și unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate și documentațiilor de urbanism
- subzonelor cu clădiri existente afectate de străpungerea a noi trasee de străzi, determinat pe baza studiilor de specialitate și a documentațiilor de urbanism

Unitățile teritoriale de referință ocupate de locuințe existente afectate de lărgiri sau străpungeri de străzi sunt: LI₄, LM₂, LI₆, LM₉, LM₁₁, LM₁₂, LM₁₃, LM₁₇, LM₁₈.

La clădirile de locuit din cadrul zonei istorice protejate, inclusiv din zona centrală, se va ține seama de specificul țesutului urban în zona respectivă, respectându-se modul de amplasare față de aliniament al construcțiilor învecinate.

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.

La clădirile de locuit din cadrul zonelor istorice protejate, inclusiv din zona centrală, se va ține seama de specificul țesutului urban în zona respectivă, respectându-se modul de amplasare pe parcelele învecinate.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accese carosabile - conform RGU art. 25

Art. 17 Accese pietonale - conform RGU art. 26

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexă.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art. 29.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 21 Parcelare - conform RGU art. 30

La clădirile lo locuit din cadrul zonelor istorice protejate, inclusiv din zona centrală, parcelarea sau reparcelarea vor ține seama de specificul țesutului urban în zona respectivă.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU și prevederile art. 17 de la pct. IV.1 (zona centrală) din prezenta documentație.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15 - anexa 2.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de criteriile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri 20%
- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) 40%

În subzonele de locuințe aparținând zonei centrale, procentul de ocupare al terenului va fi determinat prin planuri urbanistice zonale și nu va depăși 80%.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje - conform RGU art.33.

Prin planul urbanistic general se prevăd realizarea de mari parcaje subterane în zona centrală, în punctele de pătrundere în zonă, conform studiului de circulație.

Art. 26 Spații verzi - conform RGU art. 34.

Art. 27 Împrejurimi - conform RGU art. 35.

IV.3. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Capitolul I - Generalități

Art.1. Zona pentru instituții publice și servicii se compune din mai multe unități teritoriale de referință : IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6, IS7.

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru instituții publice și servicii a municipiului Craiova sunt :

subzone	- construcții administrative, judecătorești	- a
	- construcții de cult	- ct
	- construcții de cultură	- c
	- construcții pentru învățământ	- i
	- construcții de sănătate	- h
	- construcții financiar-bancare	- b
	- construcții pentru turism	- t
	- construcții comerciale	- co
	- construcții și amenajări sportive	- sp
	- construcții pentru alte categorii de instituții publice sau servicii	- s

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei - activitate de interes public, activitate de servire.

Zona este compusă din :

- terenuri pentru construcții administrative existente - Isa
- terenuri pentru construcții de cult existente și propuse - Isct
- terenuri pentru construcții de cultură, existente și propuse - Isc
- terenuri pentru construcții de învățământ existente și propuse - ISi
- terenuri pentru construcții de sănătate, existente și propuse - Ish

- terenuri pentru construcții financiar-bancare, existente și propuse -Isb
- terenuri pentru construcții pentru turism existente și propuse - Ist
- terenuri pentru construcții comerciale existente și propuse - IS.co
- terenuri pentru construcții și amenajări sportive existente și propuse - IS.sp
- terenuri pentru alte categorii de instituții publice și servicii, existente și propuse - IS.s

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea
- spații verzi neamenajate
- accese pietonale și carosabile
- rețele tehnico-edilitare

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările permise în zona IS sunt instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora, cu excepția subzonelor specificate la art.5 și 6 - cap. IV - RGL, zona pentru instituții publice și servicii.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare pentru : zone construite protejate, zona de protecție a drumurilor publice.

- instituții publice sau servicii în toate subzonele IS care intră în limitele marcate pentru zonele protejate în interiorul cercului cu raza de 100 m în cadrul trupului A - Craiova sau de 200 m în interiorul localităților

componente (Ordonanța Guvernului nr. 27/26 august 1992) măsurată de la limita parcelei pe care sunt amplasate :

- monumentele și ansamblurile de arhitectură;
- monumentele și siturile arheologice;
- monumentele de artă plastică și cu valoare memorială,

precum și în zona delimitată pentru zone istorice protejate, conform Art. 9 din RGU.

- instituții publice sau servicii, în subzonele : IS.co 37; IS.h.37: (IS.s + I) p.4a; (IS.s + LM.u).p.41, cu condiția respectării prevederilor art. 20 din RGU.

- instituții publice sau servicii în subzonele care intră în zona intersecțiilor care trebuie modernizate - pe o suprafață circulară cu raza de 50 m măsurată din centrul actual al intersecției, suprafața pozată în planul unității teritoriale de referință.

Art. 6. Interdicțiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

- se pot realiza instituții publice sau servicii cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat, sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație în subzonele :

- IS1 (Craiovița Nouă)
- IS2 (Brazda lui Novac)
- IS3 (Bariera Vâlcii)
- IS4 (Râului - Brestei)
- IS5 (Luncă)

- IS6 (Romanești)
- IS7 (Romanești extindere)

precum și în subzonele integrate în zona rezidențială - ca funcțiuni complementare

- L18 - subzona IS - piață, spații com. + bis.
 - L19 - subzona IS.s
 - LM18 - subzona
 - LM15 - subzona
 - LM2 - subzona Piața Centrală
- în toate subzonele din UTR C1 - C5 aparținând zonei centrale, realizarea construcțiilor sau modernizarea celor existente se va face numai pe baza prevederilor planului urbanistic zonal.

ATENȚIE! : - în UTR IS2, zona în care în prezent există și locuințe individuale, se vor elibera numai autorizații de reparații și întrețineri curente la construcțiile existente, până la obținerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburi de terenuri în vederea integrării subzonei în zona de servicii și instituții publice.

Art. 7. Interdicții permanente au fost stabilite pentru riscuri tehnologice grave

- în culoarele LEA 110, 220 Kv
- în culoarele conductelor transport gaze
- în culoarul magistralelor de apă

Subzonele afectate de existența unor conducte magistrale sunt : IS5, IS6, IS7.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizarea construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare și care vor fi respectate la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare.

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale - conform RGU art. 17.

Art. 9 - Amplasarea în interiorul parcelei - conform RGU art. 24.

La clădirile pentru instituții publice sau servicii din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrală, se va ține seama de specificul țesutului urban în zona respectivă, respectându-se modul de amplasare pe parcelele învecinate.

Art. 10. Amplasarea față de aliniament - conform RGL, Art.6, cap. IV.3 - zona pentru instituții publice și servicii, în condițiile respectării prevederilor art. 23 din RGU, cu excepția subzonelor cu clădiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui lărgite și unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate și documentațiilor de urbanism. La clădirile pentru instituții publice sau servicii din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv în zona centrală, se va ține seama de specificul țesutului urban în zona respectivă, respectându-se modul de amplasare față de aliniament al construcțiilor învecinate.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 12. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente - conform RGU art. 27.

Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform RGU art. 28.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 15. Parcelare - conform RGU art. 30.

La clădirile pentru instituții publice sau servicii din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrală, parcelarea sau rețeparcelarea vor ține seama de specificul țesutului urban în zona respectivă.

Art. 16. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Art. 17. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU și prevederilor Art. 17 al RGL - cap. IV.1, zona centrală.

Art. 18. Procentul maxim de ocupare al terenului - conform art. 15, anexa 2 este propus de 70%.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 19. Parcaje - conform RGU art.33.

Art. 20. Spații verzi - conform RGU art. 34.

Art. 21. Împrejurimi - conform RGU art. 35.

IV.4 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

Capitolul I - Generalități

Art. 1 Zona industrială a municipiului Craiova a fost subîmpărțită în 22 unități teritoriale de referință:

- I₁ - subzona liberă de construcții-în extinderea platformei N-V;
- I₂ și I₃ - subzona cu construcții existente, platforma N-V;
- I₄ - subzona CET II - cu construcții existente, platforma de N;
- I₅ - subzona Dezbenzinare - cu construcții existente;
- I₆ - subzona S.C. Morărit Panificație - SUCPI - cu construcții existente;
- I₇ - subzona S.C.M.L. - cu construcții existente;
- I₈ - subzona platforma Est Electroputere - cu construcții existente;
- I₉ - subzona - platforma Est - Daewoo - cu construcții existente;
- I_{10a} - subzona de unități industriale, comerț en gros;
- I_{10b} - subzona platforma Est - teren liber propus pentru "Târg internațional" - sau zona de comerț en gros;
- I₁₁-I₁₂ - subzone în cartierul Dunării, teren liber rezervat unităților industriale, de gospodărie comunală, spații comerciale en gros;
- I₁₃ - subzona construcții existente-ocupat de unitate transport auto, R.A.R.;
- I₁₄ - subzona construcții existente - ocupată de S.C. AVIOANE;
- I₁₅ - subzona construcții existente - Abatorul de păsări;
- I₁₆ - subzona Pasaj Melinești - teren liber propus pentru unitate mică industrie și comerț en gros;
- I₁₇ - subzona construcții existente platforma Doljchim și CET I;
- I₁₈ - subzona Halda Zgura I;
- I₁₉ - subzona Halda Zgura II;
- I₂₀ - subzona Depozit carbid;
- I₂₁ - subzona Stație oxigen;
- I₂₂ - subzona Halda Zgura CET II.
- I₂₃ - subzona unități mică industrie, comerț en gros

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei - activități productive

Zona este compusă din terenuri pentru unități industriale existente și propuse în cadrul unităților teritoriale de referință.

Art. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unități agricole;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizările permise: în zona **ZI** sunt permise unități industriale și funcțiunile complementare acestora.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare pentru : zone construite protejate de interes local, zona de protecție a platformei meteorologice, zona de protecție a infrastructurii feroviare, zona de protecție a drumurilor publice.

- unități industriale în toate subzonele **ZI** care intră în **limitele marcate pentru zone protejate** în interiorul cercului cu raza de 100 m în cadrul trupului A - localitatea Craiova, sau de 200 m în interiorul localităților componente (Ordonanța Guvernului nr. 27/26 august 1992) măsurată de la limita parcelei pe care sunt amplasate:

- monumentele și ansamblurile de arhitectură;
- monumentele și siturile arheologice;
- monumentele de artă plastică și cu valoare memorială, precum și în zona delimitată pentru zone istorice urbane,

cu condiția obținerii avizului pentru protejarea impusă (recomandarea este valabilă numai până la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor), conform **Art. 9** din **RGU**.

- unități industriale, în subzonele: I₁; I₂; I₁₆; I₇; I₆; I₈; I₉, cu condiția respectării prevederilor **art. 20** din **RGU**;

- unități industriale, în subzonele care intră în zona intersecțiilor care trebuie modernizate - pe o suprafață circulară cu raza de 50 m măsurată din centrul actual al intersecției, suprafața posată în planul unității teritoriale de referință.

Art. 6 Interdicțiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

- se pot realiza unități industriale, cu condiția existenței unui **PUD** sau **PUZ aprobat** sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație în subzonele:

- I₁; I₃; I₁₀; I₁₁; I₁₂; I₁₆; I₁₇.

- **ATENȚIE !** În subzona LI₇, în subzona în care în prezent există locuințe individuale, se vor elibera numai autorizații de reparații și întrețineri curente la construcții existente, până la obținerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburi de terenuri în vederea integrării subzonei în zona industrială.

Art.7 Utilizări interzise

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș sau calea ferată și vor fi mascate cu perdele de vegetație înaltă și medie.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizarea construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare și care vor fi respectate la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare.

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - orientarea față de punctele cardinale - conform RGU art. 17.

Art. 9 - amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR - conform Art.5 al RGL, cap.IV.4 - zona unităților industriale, în condițiile respectării prevederilor art. 20 din RGU.

Art. 10 - amplasarea în interiorul parcelei - conform RGU art. 24.

Art. 11 - amplasarea față de aliniament - conform Art. 6 al RGL, cap. IV.4 - zona unităților industriale, în condițiile respectării prevederilor art.23 din RGU, cu excepția subzonelor cu clădiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui lărgite și unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate și documentațiilor de urbanism.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - accese carosabile - conform RGU art.25.

Art. 13 - accese pietonale - conform RGU art. 26.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 - racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art. 27.

Art. 15 - realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform RGU art.28.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 16 - parcelare - conform RGU art. 30.

Art. 17 - înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Art. 18 - aspectul exterior al construcțiilor - conform RGU art. 32.

Art. 19 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 20 - parcaje - conform RGU art. 33.

Art. 21 - spații verzi - conform RGU art. 34.

Art. 22 - împrejurimi - conform RGU art.

IV.5 ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

Capitolul I - Generalități

Art. 1 Zona unități agricole a municipiului Craiova a fost împărțită în 7 unități teritoriale de referință care sunt și trupuri ale municipiului:

Ag₁ - Crama Mitropoliei cu două unități;

Ag₂ - Ferma agricolă;

Ag₃ - Ferma "Hanul Roșu";

Ag₄ - Crama Stațiunii Didactice Experimentale;

Ag₅ - S.C. Agroind Banu Mărăcine;

Ag₆ - Stațiunea de Cercetare și Producție Pomicolă și Canton Drumuri Naționale;

Ag₇ - Ferma 1 a Stațiunii de Cercetare Producție Legumicolă.

Art. 2 **Funcțiunea dominantă a zonei** - activități productive
Zona este compusă din terenuri pentru unități agricole existente.

Art. 3 **Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- unități industriale;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 **Utilizările permise în zona Ag** - sunt unitățile agricole și funcțiunile complementare acestora.

Art. 5 **Utilizări permise cu condiții** - s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de

către Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare pentru zona de protecție a infrastructurii feroviare, zona de protecție a drumurilor publice.

- unități agricole, în UTR Ag₅, Ag₇, cu condiția respectării prevederilor art. 20 din RGU și a art. 19 din RGU;

- unități agricole, în subzonele care intră în zona intersecțiilor care trebuiesc modernizate - pe o suprafață circulară cu raza de 50 m măsurată din centrul actual al intersecției, suprafața posată în planul unității teritoriale de referință.

Art. 6 Interdicțiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

Art. 7 Utilizări interzise

- realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatică.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizarea construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare și care vor fi respectate la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare.

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - orientarea față de punctele cardinale - conform RGU art. 17.

Art. 9 - amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR - conform **Art.5 al RGL**, cap.IV.5 - zona unităților agricole - în subzonele Ag₅, Ag₇, în condițiile respectării prevederilor art. 20 din RGU.

Art. 10 - amplasarea în interiorul parcelei - conform **RGU art. 24**.

Art. 11 - amplasarea față de aliniament - conform **Art. 6 al RGL**, cap. IV.5 - zona unităților agricole, în condițiile respectării prevederilor **art.23 din RGU**, cu excepția subzonelor cu clădiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui lărgite și unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate și documentațiilor de urbanism.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - - accese carosabile - conform **RGU art.25**.

Art. 13 - - accese pietonale - conform **RGU art. 26**.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 - - racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform **RGU art. 27**.

Art. 15 - - realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform **RGU art.28**.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 16 - parcelare - conform RGU art. 30.

Art. 17 - înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Art. 18 - aspectul exterior al construcțiilor - conform RGU art. 32.

Art. 19 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 20 - parcaje - conform RGU art. 33.

Art. 21 - spații verzi - conform RGU art. 34.

Art. 22 - împrejurimi - conform RGU art. 35.

IV.6 ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

Capitolul I - Generalități

Art. 1 Zona parcurilor, complexelor sportive, turism, perdele de protecție a municipiului Craiova - se compune din mai multe unități teritoriale de referință pe tip de subzona funcțională:

- parcuri:

- P₁ - Parcul Romanescu;
- P₂ - Lunca Jiului;
- P₃ - Parcul Craiovița;
- P₄ - Grădina Botanică;
- P₅ - Parcul Cornițoiu;
- P₆ - Hanul Doctorului;
- P₇, P₁₂ - Extindere Parc Romanescu;
- P₈ - Extindere Lunca Jiului;
- P₁₅ - Zona Preajba;
- P₁₆ - Zona Valea Șarpelui.

- complexe sportive:

- P₉ - Complexul sportiv central (existent);
- P₁₀ - Stadion IEELIF;
- P₁₁ - Complex sportiv (propus);
- P₁₃ - Complex sportiv (propus în etapa a II-a, zona de protecție în prima etapă)

- plantații de protecție:

- P₁₄ - pădure Făcăi și zona protecție cale ferată, unitate specială.

NOTĂ - unitatea P₁₃ include zona de protecții propuse față de rampa de gunoi existentă. În momentul reamplasării rampei, zona de protecție se poate transforma în spații verzi și complex sportiv.

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

- activități de agrement, recreere, sportive, turism.

Zona este compusă din terenuri pentru:

- parcuri existente / propuse;
- complexe sportive existente / propuse;
- perdele de protecție propuse;
- alte categorii de spații verzi amenajate.

Art. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice sau servicii nepoluante care completează funcțiunea de bază a zonei (cultură, educație, alimentație publică, comerț);
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizările permise în zona P sunt:

- amenajarea de spații verzi și funcțiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotările aferente;
- perdele de protecție între zone funcționale incompatibile;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan și în interiorul administrativ al municipiului.

Art. 5 Interdicțiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică în unitățile:

- P₇, P₁₂ - Extindere Parc Romanescu;
- P₈ - Extindere Lunca Jiului;
- P₁₀, P₁₁ - Complex sportiv;
- P₁₃ - Spații verzi și complex sportiv.

Art. 6 Utilizări interzise

- orice fel de lucrare cu caracter definitiv în zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri orășenești sau sportive;
- orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală;
- depozitarea de deșeuri.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizarea construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare și care vor fi respectate la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare.

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - orientarea față de punctele cardinale - conform RGU art. 17, referitor la construcții și amenajări sportive, de agrement și de turism.

Art. 8 - amplasarea în interiorul parcelei - conform RGU art. 24.

Art. 9 - amplasarea față de aliniament - pentru construcțiile care adăpostesc funcțiuni complementare, conform Art. 6 al RGL, cap.IV.6 - zona pentru parcuri, în condițiile respectării prevederilor art.23 din RGU.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 - accese carosabile - conform RGU art.25.

Art. 11 - accese pietonale - conform RGU art. 26.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12 - racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art. 27.

Art. 13 - realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform RGU art.28.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 14 - înălțimea construcțiilor care adăpostesc funcțiuni complementare - conform RGU art. 31.

Art. 15 - aspectul exterior al construcțiilor care adăpostesc funcțiuni complementare - conform RGU art. 32.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și împrejurimi.

Art. 16 - parcaje - conform RGU art. 33.

Art. 17 - împrejurimi - conform RGU art. 35.

IV.7 GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC₁ - GC₁₀ - Cimitire

GC₁₁ - GC₁₂, GC₁₃ - platformă gunoi + arderi

Capitolul I - Generalități

Art. 1 Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei de gospodărie comunală a municipiului Craiova sunt:

GC - subzone gospodărie comunală existentă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei: gospodărie comunală

Zona este compusă din dotări de gospodărie comunală existente în cadrul subzonelor **GC**.

Art. 3 Funcțiile complementare admise ale zonei sunt:

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

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizările permise în zona **GC** sunt construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității - amenajări salubritate.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 - art. 29-47.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **GC** trebuie să țină seama de distanțele minime de

protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul Craiova, astfel:

- rampa de gunoi 1000 m;
- autobaza serviciilor de salubritate 200 m.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Având în vedere amplasamentele neadecvate ale rampelor de gunoi - de nord și sud ale municipiului Craiova este necesară elaborarea unui studiu de specialitate pentru înființarea unor noi rampe de gunoi - autorizate în condițiile Normelor de igienă aprobate de Ministerul Sănătății.

Pentru realizarea rampelor de gunoi și a crematoriului de animale care să deservească municipiul Craiova, va fi necesară realizarea unui studiu de impact asupra mediului.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor - conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări:

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);

- se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice);

- organizarea sistemului de salubritate se va face în funcție de destinația clădirilor aflate în zonă, precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse;

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;

- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;

- zonificarea și desfășurarea procesului de salubritate va urmări zonificarea funcțională a teritoriului, ținând seama de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone de producție poluante, spitale, cantine, piețe agro-alimentare, etc.);

- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;

- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

- interzicerea creșterii animalelor în scopul sacrificării (în special a celor mai mari) mai ales în zonele rezidențiale, acestea producând gunoi alimentar, poluarea aerului (olfactivă, fonică) și implicit degradarea condițiilor de locuit urbane.

IV.8 TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

TE₁ - Zonă rezervoare înalte	TE₅ - Rezervoare apă Bordei
TE_{2,3} - Stații transformare	TE₆ - Stații de epurare
TE_{4a, b, c} - Zone captare apă	TE₇ - Stații transf. apă Ișalnița

Capitolul I - Generalități

Art. 1 - Tipurile e subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitară a municipiului Craiova sunt :

TE - subzona rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente;

TE.p - subzona rețele tehnico-edilitare și construcții aferente propuse.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei : construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Art. 3 - Funcțiunile complementare - nu se recomandă.

Capitolul II Utilizare funcțională

Art. 4 - Utilizările permise în zona TE sunt :

- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Se va ține seama de prevederile RGL, pct. 5.2. și ale RGU, art. 11.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de :

- **distanțele minime de protecție sanitară** între stația de epurare și unele activități din teritoriul municipiului Craiova. Distanța minimă este de 300 m; această distanță poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

- **condițiile de protecție** a rețelelor tehnico-edilitare și **servituțile** impuse de către acestea vecinătăților, prezentate în ANEXA de la pct. V.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale - pentru construcții aferente conform RGU art. 17.

Art. 7 - Amplasarea în interiorul parcelei - pentru construcții aferente, conform RGU art. 24.

Art. 8 - Amplasarea față de aliniament - pentru construcții aferente, în condițiile respectării prevederilor art. 23 din RGU.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

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

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

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Art. 11 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente conform RGU art. 27.

Art. 12. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform RGU art. 28.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 13. - Înălțimea construcțiilor - conform RGU art.31.

Art. 14 - Aspectul exterior al construcțiilor - conform RGU art. 32.

Art. 15 - Procesul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

Art. 16 - Parcaje - conform RGU art. 33.

Art. 17 - Spații verzi - conform RGU art.34.

Art. 18 - Împrejuriri - conform RGU art. 35.

IV.9. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru căi de comunicație a municipiului Craiova sunt următoarele subzone :

- căi de comunicație rutiere

C.r - subzona căi de comunicație rutiere existente;

Cr.p - subzona căi de comunicație rutieră propuse care se vor realiza pe baza "Studiului de circulație al municipiului Craiova".

- căi de comunicație feroviare;

C.f - subzona căi de comunicație feroviare existente

C.f.r - subzona căi de comunicație feroviare propuse

Art. 2. - Funcțiunea dominantă a zonei : căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru :

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente
existente/propuse;

- căi de comunicație feroviară și construcții aferente
existente/propuse .

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- servicii compatibile funcției de bază a zonei;

- rețele tehnico-edilitare

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 - Utilizările permise în zona C sunt :

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- garaje publice;
- parcaje publice;
- spații de staționare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I - IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale";
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- lucrări de terasament;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- se impune delimitarea clară, prin garduri sau garduri gvii a zonei cadastrale a CF, în conformitate cu regulile de securitate feroviară.

Art. 6 - Interdicțiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru :

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație, marcate în planul UTR cu linie punctată;
- modernizarea intersecțiilor marcate cu cerc pe planul UTR, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- realizarea de poduri, pasarele, etc.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor aferente

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, în conformitate cu prevederile pct. 5.2. din RGL și Art. 18 și 20 din RGU.

Art. 7 - Amplasarea față de drumurile publice și față de căi ferate din administrarea SNCFR va ține seama de prevederile art. 18 și 20 din RGU și de recomandările pct. 5.2. din RGL al municipiului Craiova.

Art. 8 - Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 23 și 24 din RGU; distanțele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de "**NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE**" - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele :

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front fcu comerț, întreprinderi productive, servicii - 5 m;
- parcaje - garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule - front de locuințe, birouri - 15 m;

- parcaje cu mai puțin de 50 autovehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25 m;
- parcaje cu peste 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor - 5 m.

III. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

III.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor aferente

Art. 11 - Parcelare - conform RGU art. 30, pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

Art. 12. - Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31, pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

Art. 13. - Aspectul exterior al construcțiilor aferente căilor de comunicație - conform RGU art. 32 :

- să se realizeze o amenajare minimă peisagistică pe întreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul municipiului;
- organizarea incintelor să țină cont de imaginea prezentată către drumurile publice.

Art.14 - Parcaje - conform RGU art.33.

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

- parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălțime.

IV. 10 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

S₁, S₂ - Aeroport și stație radar

S₃, S₄, S₅, S₆, S₇, S₈, S₉, S₁₀, S₁₁, S₁₂ - alte unități speciale

Capitolul I - Generalități

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale : S - subzone existente cu terenuri pentru activități cu caracter militar și special.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei : activități cu profil special

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuințe de serviciu;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 - Utilizările permise - în zona S sunt permise activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare acestora.

Capitolul III privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 5 - În conformitate cu art. 2, aliniatul (2) din RGU, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, se autorizează și se execută în condiții stabilite prin Ordinul nr. 3.376/mc/M3.556/2102/667/C1/4.093/2012/14.083d-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

V. ANEXA
CONDIȚII DE PROTECȚIE A
REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE
ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE
CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

V. ANEXA

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILOR IMPPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

• REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatatpriei lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 cm) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populaiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :

- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

• REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

- 8 m - pentru LEA 20 KV
- 30 - 50 m - pentru LEA mai mare de 20 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL - FRE Craiova.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.

- 1 Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.

- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.

- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

Distanțe minime între cabluri pozate în pământ și diverse rețele, construcții sau obiecte

Nr. crt.	Denumirea rețelei, construcției sau obiectelor	Distanța minimă (m)		Observații
		în plan orizontal (apropieri)	în plan vertical (intersecții)	
0	1	2	3	4
1	Apă și canalizare	0,5*	0,25	* - La adâncimi peste 1,5 m distanța minimă este de 0,6 m
2	Termice cu abur cu apă fierbinte	1,5 0,5	0,5 0,2	Distanțele se măsoară până la marginea canalului termic. Ele pot fi reduse cu 50% cu măsuri de protecție a cablului (de ex. prin montarea în tub la intersecții sau prin reducerea încălzirii în situații de apropiere).
3	Lichide combustibile	1,0	0,5*	* - Distanța poate fi redusă până la 0,25 m în cazul protecției cablului în tuburi pe toată lungimea intersecției plus câte 0,5 m pe fiecare parte
4	Gaze	0,6*	0,1**	** - În cazul protecției cablurilor în tuburi, distanța se mărește la: - 1,5 m pentru presiune joasă, intermediară sau redusă; - 2 m pentru presiune medie. ** - De regulă, conducta de gaze deasupra. În caz contrar, fie conducta, fie cablul (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tub de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform normativului I 6. Unghiul minim de traversare 60°

(continuare)

0	1	2	3	4
5	Fundații de clădiri	0,6	-	Cu condiția verificării stabilității construcției
6	Arbori (axul acestora)	1,0	-	Se admite reducerea distanței cu condiția protejării cablurilor în tuburi
7	< 1 kV	0,5 *	-	* - Distanța se măsoară de la marginea stâlpului sau fundației
8	LEA neutru izolat sau tratat	1,0	-	Distanțele se măsoară de la conductorul extrem al LEA (protecția pe orizontală). Pentru cablurile de comandă - control și telemecanică, precum și pentru adoptarea unor distanțe mai reduse se vor face calcule de influență.
9	> 1 kV neutru legat la pământ	5,0	-	
10	Șină de tramvai (cea mai apropiată)	2 *	1 **	* - Se admite reducerea până la 1 m în cazul cablurilor cu înveliș din PVC sau pozate în tuburi ** - Cablurile se montează în tuburi de protecție; unghi minim de traversare 60° (recomandat 75° - 90°)
11	Căi ferate neelectrificate Uzinale	1	1 *	* - Unghi minim de traversare 75°. Cablurile vor fi protejate în tuburi până la limita zonei de expropriere, dar minimum 2 m de la șina externă.
12	MTTc	3	2 *	

• REȚELE DE GAZE NATURALE

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

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- balastiere în râuri	530 m
- depozite de gunoaie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I6-86 și STAS 859/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare pe4ste 6 bar) :

(continuare)

0	1	2	3	4
13	Uzinale	1,5*	**	* - Cu măsuri de protecție pentru cabluri - Idem, * poz. 11, 12, dar minimum 3 m plus traversarea la 10 m de ace sau de cablul de întoarcere ** - 1,4 m - tub izolant (PVC, beton, etc.) - 3 m - tub metalic
14	Căi ferate electrificate MTTc	10*	**	* - Se admite reducerea până la 3 m pe bază de calcul, cu măsuri de protecție pentru cablu și cu aprobarea organelor MTTc ** - Măsurată în axul drumului; tubul de protecție va depăși bordura, respectiv ampriza, cu circa 0,5 m - Unghiul minim de traversare 60° (recomandat 75° - 90°)
15	Drumuri	0,5*	1**	** - Se admite reducerea până la 0,25 m, cu condiția protejării mecanice a cablului traversat, pe o distanță de 0,5 m de o parte și de alta a traversării
16	Cabluri electrice (inclusiv tracțiune urbană și telefonie)	*	0,5**	* - A se vedea tabelul 4 din PE 107 ** - Se admite reducerea până la 0,25 m, cu condiția protejării mecanice a cablului traversat, pe o distanță de 0,5 m de o parte și de alta a traversării

- 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

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - Secția de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ I6-86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacolul subteran	Distanța minimă	
	presiune redusă	presiune medie
Clădiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducte de apă, cabluri de forță, telefonie și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonie	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată: - rambleu - debleu	5,5	5,5

VI. GLOSAR

1. ARIA CONSTRUITĂ Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$ și nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, precum și treptele și terasele neacoperite.
2. ARIA DESFĂȘURATĂ Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).
3. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.
4. AUTORIZARE DIRECTĂ Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, conform legii.
5. AVIZ Act prin care un avizator, instituția publică sau altă persoană juridică abilitată de lege exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
6. AVIZ PREALABIL Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.
7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.
8. BILANȚ TERITORIAL Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

9. CADASTRU GENERAL Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.
10. CADASTRU IMOBILIAR-EDILITAR Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.
11. CERTIFICAT DE URBANISM Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.
12. CONSTRUCȚII PROVIZORII Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.
13. DOMENIU PUBLIC Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.
- Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de

- drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).
14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ
- Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.
15. EXTRAVILAN
- Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
16. INFRASTRUCTURA
- Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
17. INSTITUȚII PUBLICE
- Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE
- Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată după caz în registrul cadastral.
19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
- a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;

- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
d) streășina lucarnelor.
20. MOBILIER URBAN
Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejuriri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.
21. PATRIMONIU
Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.
22. PRESCRIPTIE
Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.
23. RAZA DE SERVIRE
Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea.
Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism.
24. REGIM DE CONSTRUIRE
Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.
Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.
25. REGULAMENTE DE URBANISM
- Regulamentul general de urbanism
Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și

autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

- Regulamentul local

Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

26. RESTRICȚIE

Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

27. REZERVARE (amplasament rezervat)

Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

28. SERVITUTE

Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- Servituți de utilitate publică

Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- Servituți de interes privat

Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

- Servituți de urbanism

Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

29. SIT
Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.
30. SUBZONĂ
Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil să circumscrie aceluiși regulament.
31. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)
Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate.
32. ZONĂ CENTRALĂ
Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.
33. ZONĂ CONSTRUIBILĂ
Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.
34. ZONĂ FUNCȚIONALĂ
Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
35. ZONĂ DE PROTECȚIE
Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.



Handwritten text, possibly a list or index, written vertically along the left margin of the page. The text is faint and difficult to read, but appears to consist of several lines of characters.