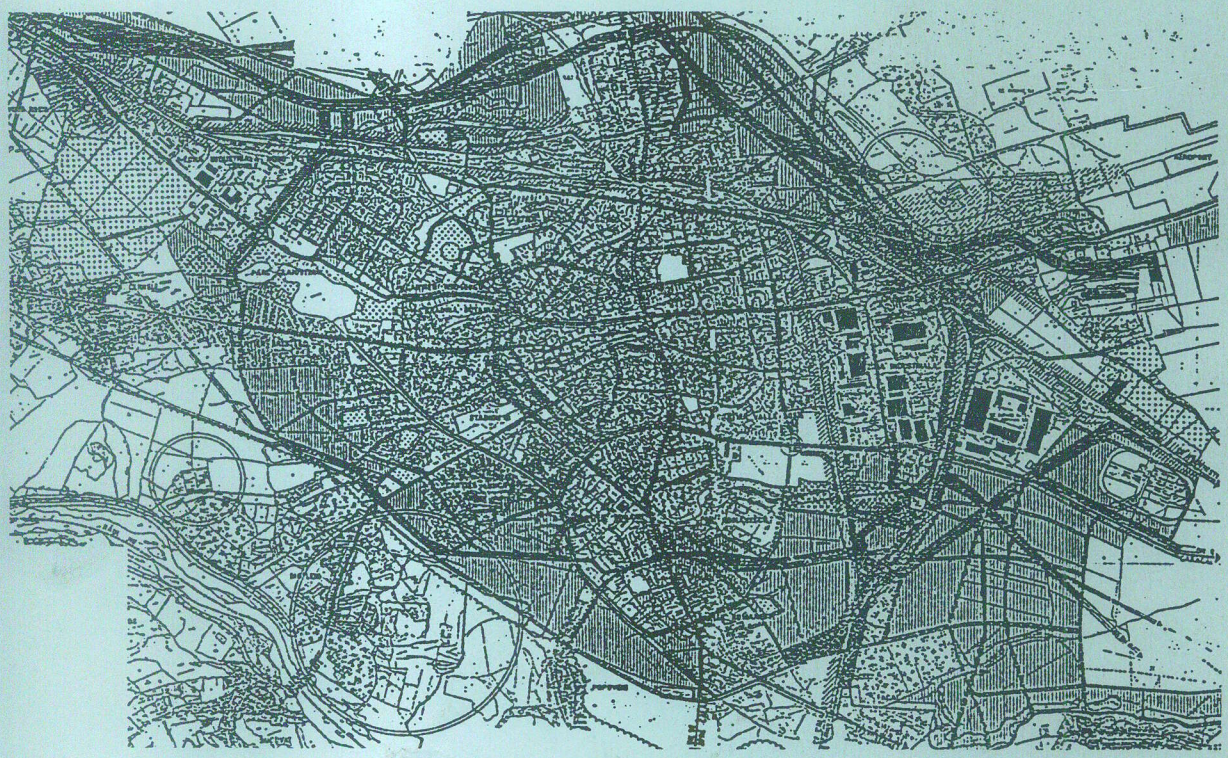
S.C. PROIECT CRAIOVA S.A.

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

AN 1997-1998

VOLUM VI A

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 .....

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:	Volumul:	Exemplar:	Proiect nr.:
decembrie 1998	VI A		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 SERVITUȚIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

- 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 C_1, C_2
3. UTR C_3, C_4, C_5

4. UTR LI_1, LI_2
5. UTR LI_3, LI_4
6. UTR LI_5
7. UTR LI_6
8. UTR LI_7
9. UTR LI_8
10. UTR LI_9, LI_{10}
11. UTR LI_{11}
12. UTR LI_{12}
13. UTR LM_1, LM_7, LM_{15}, LM_{17}
14. UTR LM_2
15. UTR LM_3
16. UTR LM_4
17. UTR LM_5, LM_6
18. UTR LM_{6b}
19. UTR LM_8,
20. UTR LM_{20}
21. UTR LM_{21}
22. UTR LM_9
23. UTR LM_{10}
24. UTR LM_{11}
25. UTR LM_{12}
26. UTR LM_{13}
27. UTR LM_{14}
28. UTR LM_{16}
29. UTR LM_{18}
30. UTR LM_{19}
31. UTR LM_{21}
32. UTR IS_1, IS_2, IS_3, IS_4, IS_5, IS_6, IS_7
33. UTR I_1
34. UTR I_2, I_3
35. UTR I_4
36. UTR I_5, I_{13}, I_{14}, I_{15}, I_{16}
37. UTR I_6, I_7
38. UTR I_8
39. UTR I_9
40. UTR I_{10a}
41. UTR I_{10b}
42. UTR I_{11}, I_{12}

43. UTR I_{18}, I_{19}, I_{20}
44. UTR I_{17}, I_{21}
45. UTR I_{22}
46. UTR I_{23}
47. UTR Ag_1, Ag_2, Ag_3, Ag_4, Ag_5
48. UTR Ag_6, Ag_7
49. UTR P_1, P_{10}
50. UTR P_2, P_8
51. UTR P_3, P_5
52. UTR P_4
53. UTR P_6
54. UTR P_7, P_{12}
55. UTR P_9
56. UTR P_{11}, P_{14}
57. UTR P_{13}
58. UTR P_{15}
59. UTR P_{16}
60. UTR GC_1, GC_2, GC_3, GC_4, GC_5, GC_6, GC_7, GC_8, GC_9, GC_{10}
61. UTR GC_{11}, GC_{12}, GC_{13}
62. UTR TE_1, TE_2, TE_3, TE_5, TE_6
63. UTR TE_{4a}, TE_{4b}, TE_{4c}
64. UTR TE_7
65. UTR CR
66. UTR CF
67. UTR S_1, S_2
68. UTR S_3, S_4, S_5, S_6
69. UTR S_7, S_8, S_9, S_{10}, S_{11}
70. UTR S_{12}

Întocmit,
arh. Georgeta Nicolae

I. DISPOZIȚII GENERALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul municipiului Craiova. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor 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 administraţiei publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obţinute 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 condiţiile 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 documentaţia iniţială.

Dacă, prin prevederile unor documentaţii pentru părţi componente ale teritoriului municipiului, se schimbă concepţia generală care a stat la baza Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism aprobat este necesară elaborarea din nou a acestei documentaţii, 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 construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- 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 administraţia publică locală
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătăţirile funciare
- Codul civil

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

- Planul de amenajare a teritoriului natural - URBAN PROIECT
  - Secţiunea I - Căi de comunicaţie
  - Secţiunea II - Apa
  - Secţiunea III - Zone construite şi naturale protejate
  - Secţiunea IV - Reţeaua de localităţi
- 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 circulaţie - PROED Bucureşti

- 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 referinţă este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă sau omogenitate funcţională. Unitatea teritorială de referinţă (UTR) poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe subzone din cadrul aceleiași subzone funcţionale sau din zone funcţionale diferite.

Aceste unităţi reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

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

Limitele unităţilor teritoriale de referinţă și zonificarea funcţională 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 publicităţii imobiliare nr. 7/1996.

4. Structura Regulamentului local de urbanism

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

- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, LA NIVELUL LOCALITĂŢII
- PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCŢIONALE
- PREVEDERI SPECIFICE UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ

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 suprafeţelor împădurite, pentru orice construcţie care prin funcţionare poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţa mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

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

Resursele de apă ale municilpiului sunt puse în evidenţă în cadrul planşelor de Reglementări şi de Încadrare în teritoriul administrativ ale Planului urbanistic general. ***Delimitarea zonelor de protecţie*** pentru albiile minore ale cursului de apă - râul Amaradia şi râul Jiu, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar şi cu deţinătorii terenurilor riverane.

La aprovizionarea cu apă potabilă a municipiului se va ţine seama de Normele speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară aprobate prin HG/01/1007, precum şi de "Normele de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei" aprobate de Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997.

Puţurile de alimentare cu apă potabilă sunt cuprinse în trupul A_8, puse în evidenţă în cadrul planşei "Încadrare în teritoriul administrativ", supunându-se prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism.

Pentru aceste puţuri s-a prevăzut, pe tot traseul acestora în limitele teritoriului administrativ, zona de protecţie cu o lăţime de 20 m.

De asemenea, s-a prevăzut zona de protecţie pentru captare Jiu şi staţia de tratare apă, pentru rezervoarele gospodăriei de apă, pentru staţia de deferizare apă.

Staţia metereologică are prevăzută o zonă de protecţie severă a cărei lăţime este de 30 m. În această zonă este interzisă executarea oricăror construcţii şi instalaţii supraterane.

Amplasarea la o distanţă de până la 500 m în jurul şi în afara zonei de protecţie de 30 m de construcţii mai înalte decât o şesime din distanţa dintre

construcţii şi limita zonei de protecţie, de reţele de înaltă tensiune sau de telecomunicaţii, de obiecte poluante, de sisteme de irigaţii prin aspersiune ca şi plantarea de perdele forestiere se va face numai cu acordul de mediu al Agenţiei Locale pentru Protecţia Mediului, conform Legii apelor nr. 107/1997.

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

Stabilirea zonelor de protecţie ale monumentelor se va face prin studii de specialitate întocmite prin grija Direcţiei monumentelor istorice în colaborare cu alte organisme centrale şi locale specializate.

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

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

Autorizarea construcţiilor în zonele construite protejate se face diferenţiat în funcţie de restricţiile impuse de categoriile în care sunt incluse monumentele din teritoriul administrativ al municipiului. Cu excepţia bisericii mânăstirii Bucovăţ, care este monument de importanţă naţională, restul monumentelor sunt de valoare locală.

Autorizarea construcţiilor 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 construcţiilor 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 construcţiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcţii pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.

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

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecţie 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 condiţiile de protecţie a rețelelor tehnico-edilitare și servituţiile impuse de către acestea vecinătăţilor prezentate în anexă.

Activitatea de construire în cadrul localităţii urmează să se desfășoare:

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

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripţii generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile PUG și se referă

la autorizarea lucrărilor de construcţii, reparaţii, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripţiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin PUG
- respectarea prevederilor relative la regimul construcţiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiţii tehnice constructive.

Pentru a analiza în continuare prescripţiile referitoare la desfășurarea activităţii de construire definim noţiunea de **parcelă** ca suprafaţă 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 protecţie ale căilor de comunicaţie rutiere vor ţine seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996 precum și de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Zonele de protecţie ale drumurilor, în afara localităţilor, sunt:

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

Avizul pentru autorizarea construcţiilor 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 protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcţie de categoria drumului).

Zonele de protecţie 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 condiţiile de amplasare şi conformare ale construcţiilor în zona de protecţie. La autorizarea construcţiilor în fâşia de protecţie a infrastructurii feroviare se va ţine seama de Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor.

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

Obiectivele şi activităţile 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 şi vibraţii va ţine seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 981/1994 art. 13-15.

Pentru construcţiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU se va solicita autorizaţia de construire în conformitate cu condiţiile impuse prin acordul de mediu.

Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planşelor de specialitate ale PUG, conform necesităţilor de dezvoltare ale municipiului Craiova.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcţiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU. Orice construcţie care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, parţial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depăşesc posibilităţile factorilor interesaţi, autorizarea construcţiei respective poate fi refuzată de către Consiliul local.

Proprietatea asupra reţelelor 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 urmeză 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 defășoară 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 cerificatelor 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, concesionare)
- 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 funcțiunilor 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 funcțiunilor, 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 preduc 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 următoarelor zone funcționale:

ZONA CENTRALĂ - zona multifuncţională, formată din subzone funcţionale diferenţiate, în special făcând parte din categoria instituţiilor publice şi serviciilor (IS), dar şi cu zone de ţesut rezidenţial - locuinţe mici LM sau locuinţe înalte LI

LM / LI - zona rezidenţială cu locuinţe mici (P, P+1, 2) sau zona rezidenţială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri)

IS - zona pentru instituţii publice şi servicii

I / Ag - zona unităţilor industriale / agricole

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecţie

GC - zona gospodărie comunală

TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară

CR / CF - căi de comunicaţie şi construcţii aferente rutiere / feroviare

S - zona cu destinaţie specială

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole, cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I - Generalităţi

- art. 1 - Tipurile de subzone funcţionale
- art. 2 - Funcţiunea dominantă a zonei
- art. 3 - Funcţiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - Utilizarea funcţională

- art. 4 - Utilizarea funcţională
- art. 5 - Utilizări permise cu condiţii
- art. 6 - Interdicţii temporare

Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

- art. 7÷11 - Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 şi 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 împrejmuiri, în completarea art. 33÷36 din RGU

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

IV.1. ZONA CENTRALĂ

Capitolul 1 - Generalităţi

Art. 1 - Zona centrală a fost subîmpărţită în cinci unităţi teritoriale de referinţă C_1, C_2, C_3, C_4, C_5

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

- IS - zona pentru instituţii publice şi servicii
- LI - zona rezidenţială cu clădiri înalte - cu mai mult de 3 niveluri
- LM - zona rezidenţială cu locuinţe mici - P, P+1, P+2
- P - zona de parcuri
- Cr - zona pentru căi de comunicaţie rutiere
- I - zona pentru construcţii industriale

Art. 2 **Funcţiunea dominantă a zonei** este dată de activităţi complexe de interes public şi servire de interes general.

Zona centrală este compusă din:

IS - subzona pentru instituţii publice şi servicii ocupată de:

- construcţii administrative - Prefectura, Primăria
- instituţii judecătoreşti - Tribunal, Parchet, Notariat
- construcţii de cult - biserici ortodoxe, evanghelice, catolice
- construcţii de cultură - Teatrul Naţional, Opereta, Filarmonica
- construcţii de învăţământ - Liceul Elena Cuza, Colegiul N. Bălcescu, Liceul Fraţii Buzeşti, Liceul Comercial
- construcţii de sănătate - Spitalul nr. 2, Spitalul CFR, Policlinică
- construcţii financiar bancare - sucursale ale băncilor centrale BN, BCR, BRD, BA, instituţii financiare - Administraţia Financiară, Garda Financiară, etc.

- construcţii pentru turism - hoteluri - Minerva, agenţii de turism
- construcţii comerciale - magazin universal Mercur, spaţii la parterul blocurilor, a locuinţelor din str. România Muncitoare.

LI - subzona rezidenţială cu clădiri înalte ocupată de:

- locuinţe str. Mihai Viteazu - str. Popa Şapcă -P+4 etaje cu spaţii comerciale la parter
- locuinţe str. Unirii - P+ 5-6 etaje, cu două nivele de spaţii comerciale
- locuinţe str. Romul, str. Teodor Aman - P+4 etaje fără spaţii comerciale la parter
- locuinţe Calea Bucureşti, str. A. I. Cuza, cu P+ 4-8 etaje în general cu spaţii comerciale la parter
- locuinţe Calea Bucureşti - piaţa Unirii cu P+8 etaje cu spaţii comerciale la parter
- locuinţe bd. Antonescu cu P+4 etaje, fără spaţii comerciale la parter
- locuinţe str. Câmpia Islaz - P+3 etaje, fără spaţii comerciale la parter

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

- locuinţe existente de tip urban dispuse pavilionar, P, P+1
- locuinţe existente de tip urban, dispuse în ţesut compact, regim de înălţime P, P+1-2 cu spaţii comerciale la parter, situate în zona centrului istoric şi în zona protejată

P - subzona parcuri publice existente, ocupată de:

- grădina Sf. Dumitru cu biserica Sf. Dumitru şi Muzeul de Etnografie Casa Băniei
- scuarul "English Park" din faţa sediului Primăriei
- scuarul "Sf. Treime" cu biserica Sf. Treime, situat în faţa sediului Prefecturii
- parcul Teatrului - care cuprinde Teatrul Naţional şi sediul Universităţii

- grădini ale unor instituţii 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 Toţi Sfinţii - Hagi Enuși

I - subzona unităţilor industriale existente ocupată de:

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

Aceste unităţi nu sunt poluante.

CR - subzona căilor de comunicaţie rutiere existente

Art. 3 **Funcţiunile complementare admise ale zonei** sunt reţele tehnico-edilitare și construcţii aferente.

Capitolul 2 Utilizarea funcţională

Utilizarea funcţională a construcţiilor din zona centrală respectă prevederile RGU și **sunt specifice zonelor funcţionale din care fac parte construcţiile.**

Art. 4 **Utilizări permise**

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

- administraţie publică;
- unităţi financiar - bancare;
- comerţ și alimentaţie publică;
- învăţământ, cultură și culte;

- agrement, inclusiv spaţii publice plantate;
- locuire şi funcţiuni complementare;
- staţionarea şi gararea autovehicolelor în construcţii şi spaţii publice special amenajate;
- reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.

Obiectivele publice propuse pentru amplasare în zona centrală:

- extindere primărie
- Agenţia Protecţia Mediului
- Inspectoratul Poliţie Sanitară şi Medicină Preventivă
- Inspectoratul Şcolar (în construcţii)
- Spital municipal 500 paturi (extindere)
- Centru cultural pentru copii
- Biblioteca municipală
- Centru cultural, sală concerte şi teatru muzical
- Institut de cercetări socio-umane
- Muzeul tehnicii
- Bursa de mărfuri
- Bursa valori imobiliare
- Sediu Garda Financiară, Administraţia Financiară Craiova, Trezoreria municipiului Craiova
- Banca Română de Dezvoltare
- Banca Comercială Română
- Sediu Grup Pompieri

Art. 5 Utilizări permise cu condiţii

Pentru **zonele construite protejate** stabilite în prezentul PUG, în conformitate cu Ordonanţa HG nr. 27/26.08.1992 şi marcate pe planul UTR 1, este necasară obţinerea unor avize sau acorduri în condiţiile specificate de către RGU.

La intervenţiile la imobilele înregistrate ca monumente, măsurile de conservare şi protejare vor cuprinde şi elemente de arhitectură interioară, precum şi elementele de mobilier urban şi amenajările spaţiilor publice aferente imobilelor menţionate.

În subzonă nu se admite realizarea altor construcţii cu funcţiune de producţie sau depozitare; în cadrul acestei subzone se pot autoriza **numai reparaţii curente şi amenajări la construcţii existente.**

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

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

Art. 7 Interdicţii permanente

Sunt ***interzise*** următoarele tipuri de activităţi:

- activităţile industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe şi care nu sunt direct legate de activităţile permise în zonă;
- activităţi de depozitare en gros;
- activităţi de comerţ sau prestări servicii desfăşurate în construcţii provizorii amplasate pe domeniul public, pe cel aflat în administrarea Consiliului local sau pe cel privat.

Capitolul III Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

III.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor din zona centrală respectă prevederile RGU şi sunt specifice zonelor funcţionale din care fac parte construcţiile, 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 construcţiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU cu excepţia subzonelor ce aparţin zonei protejate din punct de vedere arhitecural şi istoric.

Se va ţine seama de următoarele recomandări:

- noile construcţii sau modificare celor existente trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei şi să se armonizeze cu construcţiile înconjurătoare;
- în cadrul PUZ-ului pentru amenajarea zonei centrale vor fi prevăzute regulile minime obligatorii care vor fi respectate:
  a) cerinţe privind conformarea volumetriei, proporţiile şi relieful faţadei se vor referi la:
     - conformarea volumului (pantă acoperişuri, rezolvare cornişă, joc de înălţime faţă de vecinătăţile imediate);
     - proporţii şi tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporţii goluri, linii de forţă verticale şi orizontale, relieful anvelopei, tratarea parterelor comerciale);
     - materiale (textură şi culoare);
  b) se interzice construirea în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei de rezervaţie, precum şi utilizarea materialelor pentru clădiri provizorii;
  c) în cazul intervenţiilor la clădirile existente, se va impune realizarea unor relevee desfăşurări şi desfăşurări sugestive, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;
  d) la construcţia unor clădiri noi se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite la clădirile existente;
  e) aspectul şi detaliile pentru firme şi mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care să privească zona în ansamblul ei.

Art. 18 Procentul de ocupare a terenului

Cu excepţia subzonei IS unde vor fi respectate valorile prevăzute pentru zone centrale de art. 15 şi Anexa 2 din RGU, pe parcelele aflate în cadrul zonei centrale, în care se vor realiza construcţii aparţinând altor zone funcţionale, **se va respecta POT-ul specific zonei.**

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

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art. 19 Parcaje

Dacă prin PUZ nu se stabilește alt fel,

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

Art. 20 Spaţii verzi

Se vor respecta prevederile art. 34 şi Anexa 6 din RGU privind menţinerea sau crearea de spaţii verzi şi plantaţii, funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.

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:

  LM_1 - în cartierul Craiovița Nouă
  LM_2 - în cartierul Brazda lui Novac
  LM_3 - în cartierul Lăpuș - Plaiul Vulcănești
  LM_4, LM_5, LM_{6a}, LM_{6b} - în cartierul Bariera Vâlcii (inclusiv extinderea)
  LM_7 - subzona Hanul Roșu
  LM_8 - subzona Pelendava
  LM_9, LM_{10} - cartier Brestei - Râului (inclusiv extinderea)
  LM_{11} - cartier Brestei - Stadion
  LM_{12} - cartier Valea Roșie
  LM_{13}, LM_{14} - cartier Lunca (inclusiv extinderea)
  LM_{15}, LM_{16} - cartier Dunării (inclusiv extinderea)
  LM_{17} - cartier Tabaci
  LM_{18}, LM_{19}, LM_{20}, LM_{21} - 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 - LM_1, LM_2, LM_4, LM_{11}, LM_{12}, LM_{13}, LM_{15}, LM_{17};
- subzona predominant rezidențială cu locuințe de tip rural, cu țesut pavilionar, lipsite de dotare echipare completă - LM_3, LM_8, LM_9, LM_{13}, LM_{18}, LM_7;

- subzona liberă de construcții sau ocupată parțial care urmează să primească echiparea și dotarea necesară - LM_5, LM_6, LM_{10}, LM_{14}, LM_{16}, LM_{19}, LM_{20}, LM_{21};
- 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:

LI_1, LI_2 - cartier Craiovița Nouă
LI_3, LI_4, LI_5 - cartier Titulescu - Brazda lui Novac
LI_6 - cartier Rovine
LI_7 - cartier Lăpuș
LI_8 - cartier Valea Roșie
LI_9 - cartier Dunării
LI_{10} - cartier Tabaci
LI_{11} - cartier Romanescu
LI_{12} - 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 ~~cumpere~~ achiziționeze terenul necesar pentru realizarea locuințelor sociale. (cumpărare sau schimb teren)

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 urbaan **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 LM_{20}, LM_{21} cu retragere față de zona căii ferate la 50 m pentru protejare, în condițiile respectării 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

- locuinţe mici în LM_3 cu condiţia respectării normelor de protecţie 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 Interdicţiile temporare s-au stabilit pentru cazurile când este necesară elaborarea unor documentaţii de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă.

Se pot realiza locuinţe mici până la 3 niveluri cu condiţia existenţei unui PUZ aprobat în unităţile teritoriale de referinţă - LM_5, LM_6, LM_8, LM_{10}, LM_{14}, LM_{16}, LM_{19}, LM_{21}.

Se pot realiza locuinţe înalte, P+4-10 niveluri cu condiţia existenţei unei PUZ aprobat în unităţile teritoriale de referinţă LM_{20}, LM_{21}.

Se pot realiza locuinţe mici sau înalte (după caz) și instituţii publice, servicii, spaţii verzi, cu condiţia existenţei unui PUZ aprobat în unităţile teritoriale de referinţă IS_1, IS_2, IS_3, IS_4, IS_5, IS_6, IS_7.

În toate subzonele LM și LI din zona centrală (UTR C_1, C_2, C_3, C_4, C_5), realizarea construcţiilor 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 autorizaţii de reparaţii și întreţinere curente până la obţinerea fondurilor necesare pentru revitalizarea urbană a zonei.

ATENŢIE! în unităţile LI_7, I_1, I_2, I_8, I_{16} în care, în prezent, există locuinţele individuale aflate în incompatibilitate cu caracterul zonei, se vor elibera numai autorizaţii de reparaţii și întreţineri curente la construcţii existente până la obţinerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburi de terenuri în vederea integrării subzonei în zone industriale sau de servicii.

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

până la aprabarea documentaţiei de urbanism aferente și stabilirea zonei afectate de arteră.

Interdicţia temporară de construire se manifestă și în zona de protecţie sanitară față de :

- fermele de animale - ferma din incinta S.C. Agroind Banu Mărăcine, ferma din trupul A_2 - 500 m rază
- abatorul de păsări - 500 m rază
- rampele de gunoi, crematorii de gunoi - 1000 m rază
- cimitire - 50 m rază

Art. 7 **Interdicţii 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 staţiei de incinerare a gunoaielor

- apărarea ţării și siguranţa naţională
  - în vecinătatea unităţii militare de la Făcăi
  - în vecinătatea incintei aeroportului militar și civil

Interdicţia permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Zonele afectate de interdicţie 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:

- LI_1, LI_5, LI_6, LI_7

- LM_4, LM_5, LM_3, LM_{20}, LM_{21}.

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 LM_3.

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: LI_4, LM_2, LI_6, LM_9, LM_{11}, LM_{12}, LM_{13}, LM_{17}, LM_{18}.

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 de 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, precentul 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 împrejmuiri

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 **Împrejmuiri** - 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 pubic, 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, exitente și propuse - Ish

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

Art. 3. Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea
- spaţii verzi neamenajate
- accese pietonale şi carosabile
- reţele tehnico-edilitare

Capitolul II - Utilizare funcţională

Art. 4. Utilizările permise în zona IS sunt instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora, cu excepia subzonelor specificate la art.5 şi 6 - cap. IV - RGL, zona pentru instituţii publice şi servicii.

Art. 5. Utilizări permise cu condiţii s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obţinerea unor avize sau acorduri în condiţiile specificate de către Regulamentul general de urbanism şi legislaţia în vigoare pentru : zone construite protejate, zona de protecţie a drumurilor publice.

- instituţii 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 localităţilor

componente (Ordonanţa 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 p-lastică și cu valoare memorială,

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

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

- instituţii publice sau servicii însubzonele care intră în zona intersecţiilor care trebuiesc modernizate - pe o suprafaţă circulară cu raza de 50 m măsurată din centrul actual al intersecţiei, suprafaţa pozată în planul unităţii teritoriale de referinţă.

Art. 6. Interdicţiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentaţii 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 instituţiipublice sau servicii cu condiţia existenţei unui PUD sau PUZ aprobat, sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulaţie 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 întreținere 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 urhban 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 specialitateși documentațiilor de urbanism. La clădirile pentru instituții publice sau servicii din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv în zona centrală, se va ține seama de secificul 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, pacelarea sau receparcelarea 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 împrejmuiri.

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

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

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

IV.4 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

Capitolul I - Generalități

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

I_1 - subzona liberă de construcții-în extinderea platformei N-V;

I_2 și I_3 - subzona cu construcții existente, platforma N-V;

I_4 - subzona CET II - cu construcții existente, platforma de N;

I_5 - subzona Dezbenzinare - cu construcții existente;

I_6 - subzona S.C. Morărit Panificație - SUCPI - cu construcții existente;

I_7 - subzona S.C.M.L. - cu construcții existente;

I_8 - subzona platforma Est Electroputere - cu construcții existente;

I_9 - 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;

I_{11}-I_{12} - subzone în cartierul Dunării, teren liber rezervat unităților industriale, de gospodărie comunală, spații comerciale en gros;

I_{13} - subzona construcții existente-ocupat de unitate transport auto, R.A.R.;

I_{14} - subzona construcții existente - ocupată de S.C. AVIOANE;

I_{15} - subzona construcții existente - Abatorul de păsări;

I_{16} - subzona Pasaj Melinești - teren liber propus pentru unitate mică industrie și comerț en gros;

I_{17} - subzona construcții existente platforma Doljchim și CET I;

I_{18} - subzona Halda Zgura I;

I_{19} - subzona Halda Zgura II;

I_{20} - subzona Depozit carbid;

I_{21} - subzona Stație oxigen;

I_{22} - subzona Halda Zgura CET II.

I_{23} - 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: I_1; I_2; I_{16}; I_7; I_6; I_8; I_9, cu condiția respectării prevederilor **art. 20** din **RGU**;

- unități industriale, 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.

- 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**:
  - I_1; I_3; I_{10}; I_{11}; I_{12}; I_{16}; I_{17}.

- **ATENȚIE !** În subzona **LI_7**, în subzona în care în prezent există locuințe individuale, 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 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 costrucțiilor - 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 împrejmuiri.

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

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

Art. 22 - împrejmuiri - 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:

Ag_1 - Crama Mitropoliei cu două unități;

Ag_2 - Ferma agricolă;

Ag_3 - Ferma "Hanul Roșu";

Ag_4 - Crama Stațiunii Didactice Experimentale;

Ag_5 - S.C. Agroind Banu Mărăcine;

Ag_6 - Stațiunea de Cercetare și Producție Pomicolă și Canton Drumuri Naționale;

Ag_7 - 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 Ag_5, Ag_7, 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 intepriderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatice.

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 Ag_5, Ag_7, 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 costrucțiilor - 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 împrejmuiri.

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

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

Art. 22 - împrejmuiri - 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:
  - P_1 - Parcul Romanescu;
  - P_2 - Lunca Jiului;
  - P_3 - Parcul Craiovița;
  - P_4 - Grădina Botanică;
  - P_5 - Parcul Cornițoiu;
  - P_6 - Hanul Doctorului;
  - P_7, P_{12} - Extindere Parc Romanescu;
  - P_8 - Extindere Lunca Jiului;
  - P_{15} - Zona Preajba;
  - P_{16} - Zona Valea Șarpelui.
- complexe sportive:
  - P_9 - Complexul sportiv central (existent);
  - P_{10} - Stadion IEELIF;
  - P_{11} - Complex sportiv (propus);
  - P_{13} - Complex sportiv (propus în etapa a II-a, zona de protecție în prima etapă)
- plantații de protecție:
  - P_{14} - pădure Făcăi și zona protecție cale ferată, unitate specială.

NOTĂ - unitatea P_{13} 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**

- activitați 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 cmplementare 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:

- P_7, P_{12} - Extindere Parc Romanescu;
- P_8 - Extindere Lunca Jiului;
- P_{10}, P_{11} - Complex sportiv;
- P_{13} - 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 costrucțiilor care adăpostesc funcțiuni complementare - conform RGU art. 32.

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

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

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

IV.7 GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC_1 - GC_{10} - Cimitire

GC_{11} - GC_{12}, GC_{13} - 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 **Funcțiuile 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 gospodăriri a localității - amenajări salubritate.

Art. 5 **Utilizări permise cu condiții** - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăriri a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiior 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

protecţie sanitară între o serie de unităţi care produc disconfort şi unele activităţi din teritoriul Craiova, astfel:

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

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

Având în vedere amplasamentele neadecvate ale rampelor de gunoi - de nord şi sud ale municipiului Craiova este necesară elaborarea unui studiu de specialitate pentru înfiinţarea unor noi rampe de gunoi - autorizate în condiţiile Normelor de igienă aprobate de Ministerul Sănătăţii.

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

Capitolul III - privind condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor - conform necesităţilor tehnice şi normelor specifice, ţinându-se seama de condiţiile impuse în vederea protecţiei mediului.

La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări:

- gospodăriile individuale şi locuinţele colective vor avea amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);

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

- organizarea sistemului de salubritate se va face în funcţie de destinaţia clădirilor aflate în zonă, precum şi a obiectivelor de utilitate publică propuse;

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcţiunea, compoziţia şi aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;

- organizarea corespunzătoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;

- zonificarea şi desfăşurarea procesului de salubrizare va urmări zonificarea funcţională a teritoriului, ţinând seama de zonele puternic producătoare de deşeuri menajere şi industriale, unele chiar periculoase (zone de producţie poluante, spitale, cantine, pieţe agro-alimentare, etc.);

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

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

- interzicerea creşterii animalelor în scopul sacrificării (în special a celor mai mari) mai ales în zonele rezidenţiale, acestea producând gunoi alimentar, poluarea aerului (olfactivă, fonică) şi implicit degradarea condiţiilor de locuit urbane.

IV.8 TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

TE_1	- Zonă rezervoare înalte	TE_5	- Rezervoare apă Bordei
$TE_{2,3}$	- Stații transformare	TE_6	- Stații de epurare
$TE_{4a, b, c}$	- Zone captare apă	TE_7	- Stații transf. apăIșalnița

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 construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de :

- **distanţele minime de protecţie sanitară** între staţia de epurare şi unele activităţi din teritoriul municipiului Craiova. Distanţa minimă este de 300 m; această distanţă poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

- **condiţiile de protecţie** a reţelelor tehnico-edilitare şi **servituţile** impuse de către acestea vecinătăţilor, prezentate în ANEXA de la pct. V.

Capitolul III - privind condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

III.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 6 **Orientarea faţă de punctele cardinale** - pentru construcţii aferente conform RGU art. 17.

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

Art. 8 - Amplasarea faţă de aliniament - pentru construcţii aferente, în condiţiile 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-edilit6are - 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 împrejmuiri.

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

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

Art. 18 - Împrejmuiri - 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 circula\ie al municipiului Craiova".

- **căi de comunicație feroviare;**

  C.f - subzona căi de comunicaie 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 ciclişti;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparinând 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 nnecesare 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 vedee 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. 18și 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;

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

S_1, S_2 - Aeroport și stație radar

S_3, S_4, S_5, S_6, S_7, S_8, S_9, S_{10}, S_{11}, S_{12} - 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 SERVITUȚIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

V. ANEXA

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

- **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, exploatprii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

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

- 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.

V. ANEXA

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

- **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, exploatprii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

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

- 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 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 ctrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor rgetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL - FRE Craiova.

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

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor ctrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie trică, 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 luri electrice.
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor trice cu liniile de telecomunicații.
- 1 Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a ucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și ctive.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare erane executate în săpătură.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pent6ru 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	Conducte, canale	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 protejare a cablului (de ex. prin montarea în tub la intersecții sau prin reducerea încărcării în situații de apropieri).
3		Lichide combustibile	1,0	0,5*	* - Distanța poate fi redusă până la 0,25 m în cazul protejării cablului în tuburi pe toată lungimea intersecției plus câte 0,5 m pe fiecare parte
4		Gaze	0,6*	0,1**	** - În cazul protejării 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 60^0

(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	LEA	< 1 kV		0,5 *	-	* - Distanța se măsoară de la marginea stâlpului sau fundației	
8	LEA	> 1 kV	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	LEA	> 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 60^0 (recomandat 75^0 - 90^0)
11	Căi ferate neelectrificate	Uzinale		1	1 *		* - Unghi minim de traversare 75^0. Cablurile vor fi protejate în tuburi până la limita zonei de expropiere, dar minimum 2 m de la șina externă.
12	Căi ferate neelectrificate	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 distanațele 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	Căi ferate electrificate	Uzinale	1,5*	**	* - Cu măsuri de protecţie 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		MTTc	10*	**	* - Se admite reducerea până la 3 m pe bază de calcul, cu măsuri de protecţie pentru cablu şi cu aprobarea organelor MTTc	
15	Drumuri		0,5*	1**	* - Măsurată de la bordură spre trotuar (în localităţi) sau de la ampriză spre zona de protecţie (în afara localităţilor)	** - Măsurată în axul drumului; tubul de protecţie va depăşi bordura, respectiv ampriza, cu circa 0,5 m - Unghiul minim de traversare 60^0 (recomandat 75^0 - 90^0)
16	Cabluri electrice (inclusiv tracţiune urbană şi telefonie)		*	0,5**	* - A se vedea tabelul 4 din PE 107	** - Se admite reducerea până la 0,25 m, cu condiţia protejării mecanice a cablului traversat, pe o distanţă de 0,5 m de o parte şi de alta a traversării

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistenţă la foc 12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistenţă la foc 15 m
- faţă de marginea drumurilor carosabile 8 m

În cazul amplasării unor construcţii în zona conductelor de gaze se vor e avize de la ROMGAZ - Secţia deexploatare conducte magistrale gaze urale.

Distanţe minime între conductele de gaze şi alte instalaţii, construcţii sau obstacole subterane - normativ I6-86 şi STAS 8591/1-91

Instalaţia, construcţia sau obstacolul subteran	Distanţa minimă	
	presiune redusă	presiune medie
diri cu subsoluri sau terenuri propuse tru construcţii	3,0	3,0
diri fără subsoluri	1,5	2,0
ale pentru reţele termice, canale tru instalaţii telefonice	1,5	2,0
ducte de canalizare	1,0	1,5
ducte de apă, cabluri de forţă, fonie şi căminele acestor instalaţii	0,6	0,6
nine pentru reţele termice, canalizare, fonie	1,0	1,0
aci	1,5	1,5
pi	0,5	0,5
i de cale ferată: - rambleu - debleu	5,5	5,5

VI. GLOSAR

1. ARIA CONSTRUITĂ	Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m² și nișele cu aria mai mare de 0,4 m², 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 pâna la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, conform legii.
5. AVIZ	Act prin care un avizator, instituție 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.
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.
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) streașină, 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) streașina lucarnelor.

20. MOBILIER URBAN

Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, 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. PRESCRIPȚIE

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 tereului, 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 — Masuri 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 registele 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 de circumscris aceluiași 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 construibilitate.

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 construibilitate 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 PROTECTIE

Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumete 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.