

**ASOCIAȚIA PENTRU SUSTENABILITATEA URBANISMULUI,  
MEDIU ȘI MOBILITATE URBANĂ – SUMMURBAN**  
Mun. Craiova, str. Basarabia, nr. 34, bl. C14, sc. 1, et. 1, ap.6, jud. Dolj  
Înregistrată în Registrul Național ONG sub nr. 591/A/2022  
CIF 45993850  
Tel.: 0744380757, e-mail: [summurban@gmail.com](mailto:summurban@gmail.com)



CĂTRE PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA  
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
SERVICIUL URBANISM ȘI NOMENCLATURĂ STRADALĂ

## **PROPUNERI ȘI MODIFICĂRI**

### **PENTRU DEZBATEREA PUBLICĂ DIN 29.08.2023 A P.U.G.-MUNICIPIUL CRAIOVA**

#### **1. Urbanism:**

Specificul zonelor rezidențiale cu locuințe mici din Craiova este dat de un țesut urban cu corpuri de clădire de mici dimensiuni, regim de înălțime maxim P+1, rar P+1+M sau P+2, cu dispunere omogenă prin păstrarea funcțiunii existente, păstrarea aliniamentelor, a regimului de înălțime unitar. Conform studiului de morfologie urbană, unul din studiile de fundamentare a viitorului PUG Craiova, procentele de ocupare a terenului variază în funcție de amplasarea în diferitele zone istorice de dezvoltare a orașului, valorile fiind în intervalul 40-70% în zona central istorică și 30-40% în zonele dezvoltate ulterior. Din același studiu se observă că spațiile verzi plantate variază între 5-11% în zona centrală și 22-38% în zonele dezvoltate ulterior<sup>(1)</sup>. Ce este de remarcat, dacă facem o comparație cu documentațiile PUG din alte orașe, este că aceste procente se păstrează. Deși fac parte din orașe ce aparțin de regiuni diferite, cartierele de locuințe individuale s-au dezvoltat aproximativ la fel, densitatea de construire fiind aceeași. Mai mult decât atât, locuirea individuală este protejată prin regulamente care interzic schimbarea destinației pentru terenurile aflate în orice zonă de locuințe individuale, nu doar în zonele construite protejate. Exemple de astfel de orașe care au înțeles importanța locuirii individuale sunt, printre altele, Cluj <sup>(2)</sup>, Sibiu <sup>(3)</sup>, Oradea <sup>(4)</sup>.

(1) Vezi anexele 1-4 Eșantionul insulelor construite, Planurile de situație ale insulelor 5, 8, 10

(2) Vezi anexa 5 Extrase din Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL Cluj-Napoca nr. 579 din 2018  
<https://primariaclužnapoca.ro/urbanism/zone/zone-si-subzone-functionale-constituite/zona-de-locuinte/>

(3) Vezi anexa 6 Extrase din Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 din 2011 [https://edirect.e-guvernare.ro/Uploads/Leqi/35442/PUG\\_Sibiu.htm](https://edirect.e-guvernare.ro/Uploads/Leqi/35442/PUG_Sibiu.htm)

(4) Vezi anexa 7 Extrase din Regulamentul Local de Urbanism Oradea <https://www.oradea.ro/subpagina/regulamentul-local-de-urbanism>

Practica PUZ-urilor a distrus specificul cartierelor de locuințe individuale, aducând în arealul lor locuințe colective construite cu regim de înălțime peste regimul zonei și cu procente de ocupare a terenului specifici locuințelor individuale sau, în unele cazuri mult mai mari, ajungându-se la valori de 60%. Noile clădiri de locuințe colective au creat o presiune uriașă pe cartiere prin aglomerare, umbrire, dificultate în folosirea parcajelor și a acceselor auto, suprapuse în unele cazuri peste circulația pietonală din zonă, nerespectarea distanțelor față de platformele de gunoi, reducerea suprafețelor de spații verzi. Propunerile noastre au ca scop limitarea acestor schimbări cu impact negativ asupra dezvoltării orasului, salvarea peisajului arhitectural existent și propunerea unui mod de reglementare a construirii care să respecte locuirea individuală. În spiritul păstrării densității de construire în zonele de locuințe, și datorită faptului că prin definiție suprafața construită este amprenta la sol a clădirii/clădirilor <sup>(5)</sup>, suprafața anexelor de orice fel, prin faptul că odată construite ocupă teren, să se ia în calculul indicilor POT și CUT.

a) Modificarea indicilor urbanistici pentru zonele de locuințe astfel:

Art. 3.2.1, alin. 3, lit. i Construirea în subzona LI are următoarele valori maxime:

- POTmaxim = 40%
- CUTmaxim = 0,8
- Hmaxim = 12,00m
- PSPminim = 30%

Art. 3.2.2, alin. 3, lit. a LM1 locuire și funcțiuni comerciale (zone comerciale centrale, istorice):

- POTmaxim = 80%
- CUTmaxim = 2,4
- PSPminim = 10%

Art. 3.2.2, alin. 3, lit. b LM2 locuire și funcțiuni comerciale (zone comerciale periurbane):

- POTmaxim = 40%
- CUTmaxim = 1,0
- PSPminim = 30%

b) Luarea în calculul P.O.T. a suprafețelor anexelor;

Anexa 5.1.1 Definiția pentru Anexe ale locuințelor și Anexe gospodărești. Suprafața acestora se ia în calculul indicilor urbanistici POT și CUT.

c) Interzicerea schimbării funcțiunii pentru zonele de locuire individuală:

Art. 3.2.1, alin. 3 să se completeze cu lit. k Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3.2.1, alin. 3, lit. a. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

(5) Conf. Legea 350/2001, Anexa 2 Definierea termenilor utilizați în lege

## 2. Circulații:

Traseele principale de transport rutier dinspre zona centrală a Europei către sudul continentului sunt Coridorul Orient/Est – Mediteranean, care folosește traseul Drobeta Turnu Severin – Calafat, și Coridorul Rin – Dunăre, care folosește traseul Drobeta Turnu Severin – Calafat – Craiova <sup>(6)</sup>. Prin urmare în zona vestică a orașului nu se află coridoare rutiere europene de transport, iar traficul este majoritar dinspre satele comunelor Breasta și Bucovăț și minoritar dinspre zona central-vestică a județului spre Craiova pe rutele Cetate – Craiova și Vânju Mare – Craiova. Aspectele menționate mai sus arată că zona sud-vestică a Craiovei nu este caracterizată de trafic auto intens, prin urmare nu se justifică diminuarea și fragmentarea ariei protejate Coridorul Jiului prin intervențiile propuse în sud-vestul orașului.

Propunem anularea trecerilor peste râul Jiu în dreptul satului Leamna de Jos și Rovine, anularea centurii ocolitoare din zona sud-vestică a Craiovei.

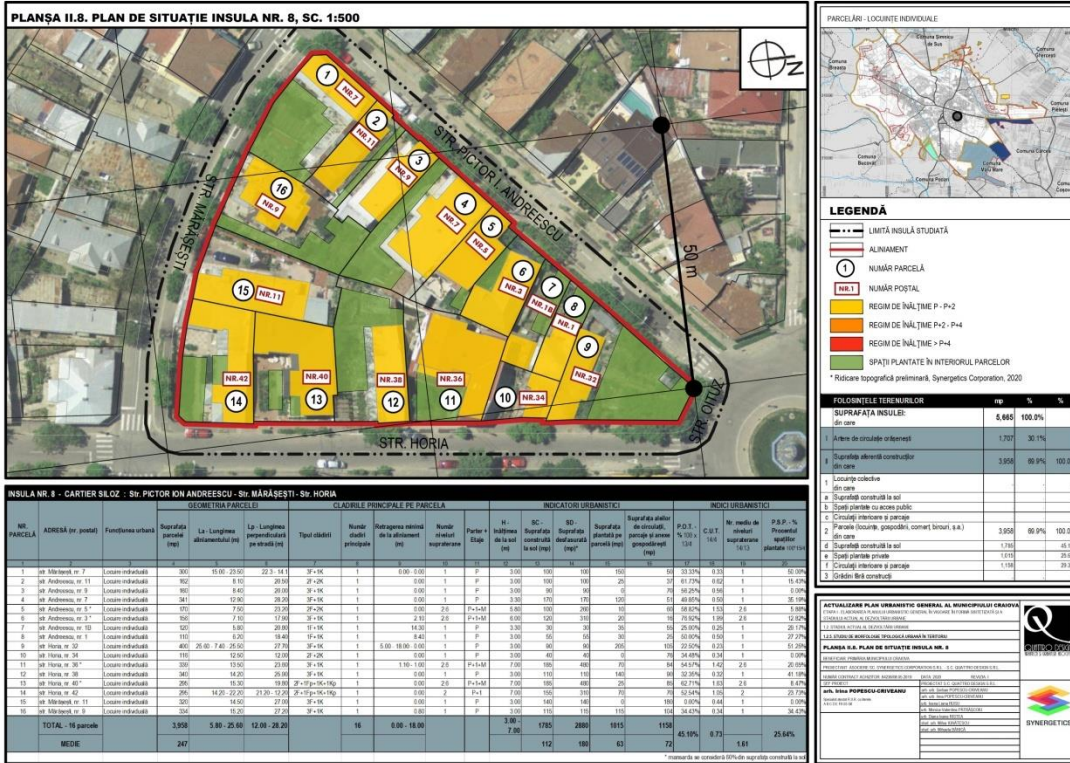
(6) Vezi anexa 8 Rețeaua Europeană TENtec <https://ec.europa.eu/transport/infrastructure/tentec/tentec-portal/map/maps.html>

Cu considerație,  
Președinte,  
Rusu Adrian-Iulian

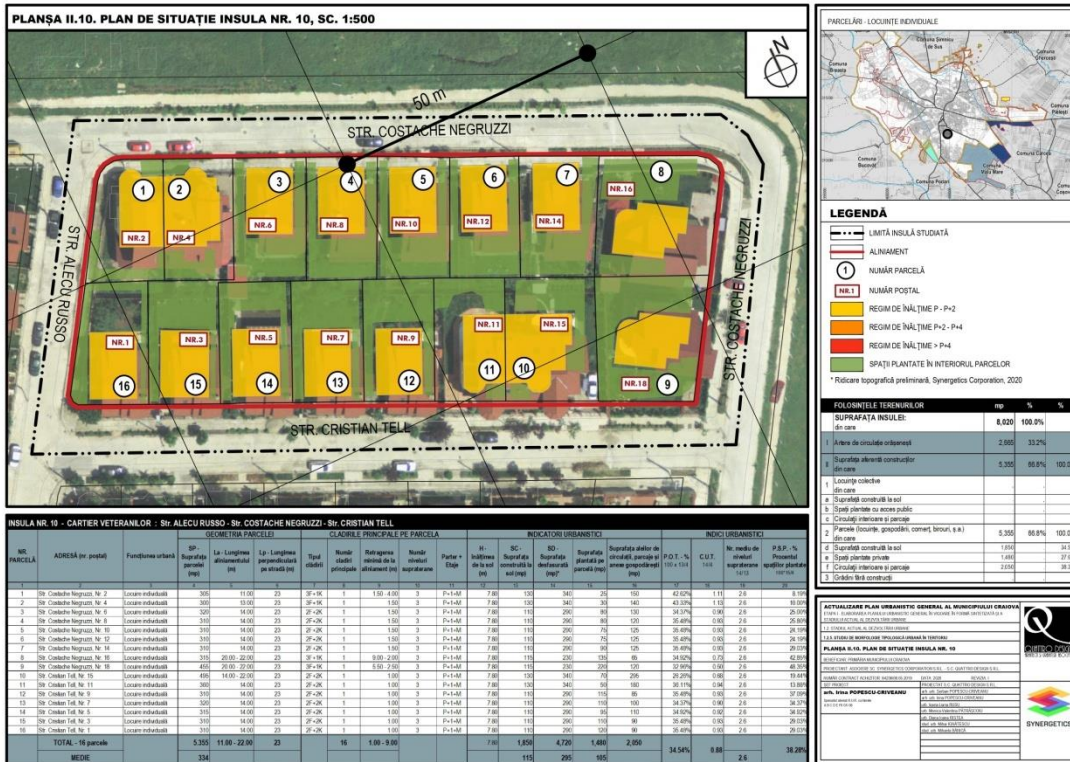




Anexa 3 – Plan de situație insula nr. 8



Anexa 4 – Plan de situație insula nr. 10



**Anexa 5 – Extrase din Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL Cluj-Napoca nr. 579 din 2018**P.U.G Cluj-Napoca  
Regulament local de urbanism

57

**Liu**      **Locuințe cu regim redus de înălțime  
dipuse pe un parcellar de tip urban****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe



65

**Lip**      **Locuințe cu regim redus de înălțime  
dipuse pe un parcelar de tip periferic****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Subzone:

S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

**3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

**Anexa 6 – Extrase din Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 din 2011****L1u****Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

P+1+M / P+1+R / D+P+M / D+P+R

CADRUL LEGAL

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

**13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

**14. IMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 35%.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,7.



**L1p****Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**

P+1+M / P+1+R / D+P+M / D+P+R

CADRUL LEGAL

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire cuplat sau insiruit, dat de dimensiunile reduse ale fronturilor la stradă.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

**13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

**14. IMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 35%.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,7.

## Anexa 7 – Extrase din Regulamentul Local de Urbanism Oradea

**Liu****Locuințe cu regim redus de înălțime****dipuse pe un parcelar de tip urban****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

**3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. **Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.**

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

**Lip**

## Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale).

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. **Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.**

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m.



## Anexa 8 – Rețeaua rutieră europeană TENtec

