



**Municipiul
Craiova**

Craiova 2030

Noul Plan Urbanistic General

Cuprins

Viziunea de dezvoltare	3
Planul Urbanistic General	4
Obiectivul strategic al Planului Urbanistic General	4
Obiectivele operaționale ale Planului Urbanistic General	4
Metodologia de elaborare:	6
Etapele de planificare	7
Scopul etapei de informare și consultare a publicului	8
Obiectul și conținutul P.U.G.	9
Elaboratorii P.U.G.	10
Situația municipiului	11
Caracteristici teritoriale	11
Caracteristici economice	12
Caracteristici sociale	12
Probleme urbanistice și oportunități de dezvoltare	13
Dezvoltarea viitoare a municipiului	14
Creșterea calității vieții și dezvoltare urbană sustenabilă	14
Dezvoltarea activităților economice	15
Dezvoltarea și modernizarea rețelei de feroviare, rutiere și pietonale	15
Protecția mediului și reducerea riscurilor naturale și tehnologice	15
Protejarea și valorificarea patrimoniului natural, cultural și peisager	16
Protejarea și valorificarea cursurilor de apă, a terenurilor agricole și forestiere.	16
Obiective de utilitate publică	17
Creșterea teritoriului intravilan	18
Reglementarea dezvoltării urbane	19
Principale zone și subzone funcționale	19
Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare	19
Instituții publice și servicii	19
Unități industriale și de depozitare	19
Spații plantate agrement și sport	20
Zona centrală a Municipiului Craiova	20
Zone construite protejate	21
Unități teritoriale de referință	22
Principii de reglementare urmărite în teritoriul administrativ	23

Viziunea de dezvoltare

Viziunea de dezvoltare se bazează pe rolul Municipiului Craiova în rețeaua de localități, pe caracteristicile și resursele locale, pe oportunitățile contextului geopolitic al Uniunii Europene, racordându-se la viziunea Strategiei de Dezvoltare Teritorială a României.

Craiova (2030)

Metropolă dinamică, competitivă și prosperă, cu un rol activ în dezvoltarea regională

- Teritoriu caracterizat de coeziune socială și economică;
- Sistem metropolitan puternic bazat pe utilizarea resurselor locale;
- Cultură dinamică bazată pe cultura tradițională și cultura inovativă.

Elemente determinante ale viitorului Craiovei:

- Capitală a regiunii istorice a Olteniei, al cărei rol teritorial este în creștere;
- Polarizarea unor activități adecvate resurselor regionale și potențialului uman;
- Poziționare favorabilă în context național și regional, cu legături rapide către capitală, alte orașe importante și către zona frontalieră de Sud-Vest a țării;
- Condiții atractive pentru locuire și activități economice, în condițiile coeziunii sociale și culturale bazate pe structuri tradiționale și pe potențialul de inovație al populației.

Prioritățile dezvoltării teritoriale a Craiovei:

- Creșterea coeziunii prin modul de acțiune sistematic al administrației în teritoriu;
- Creșterea competitivității prin utilizarea potențialului de dezvoltare, cu înțelegerea caracteristicilor, nevoilor locale și cu afirmarea valorilor locale;
- Dezvoltarea durabilă și integrată a teritoriului urban și metropolitan și creșterea calității locuirii.

Planul Urbanistic General

P.U.G. stabilește obiectivele de dezvoltare socială și urbanistică în teritoriul Craiovei, în consecvență cu trăsăturile caracteristice ale orașului și cu viziunea locuitorilor.

P.U.G. reprezintă mai mult decât un instrument de planificare urbană modern și precis, el reprezintă un angajament al comunității pentru creștere economică sustenabilă, dezvoltare urbană coerentă, îmbunătățire a calității mediului, păstrarea patrimoniului natural și cultural pentru generațiile viitoare.

Obiectivul strategic al Planului Urbanistic General

Obiectivul strategic care ghidează, operațional, Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova, este crearea unui cadru de dezvoltare echilibrată, la nivel municipal, pornind de la specificul și potențialul fiecărui cartier.

Acest cadru de dezvoltare necesită corelarea, la nivel local, a unui set larg de obiective:

- Creșterea coeziunii sociale, combaterea sărăciei și marginalizării, creșterea calității locuirii;
- Valorificarea specificului și potențialului economic al teritoriului și creșterea atractivității teritoriului municipal pentru locuire, activități și turism;
- Dezvoltarea echilibrată a rețelelor de comunicații pentru locuire și activități și îmbunătățirea accesibilității întregului teritoriu administrativ;
- Valorificarea echilibrată a resurselor naturale ale municipiului, protecția mediului și adaptarea la schimbările climatice;
- Creșterea rolului patrimoniului natural și cultural în dezvoltare și valorificarea durabilă în beneficiul comunității locale;
- Crearea unui cadru instituțional și de reglementare adecvat pentru implementarea obiectivelor de dezvoltare urbană și teritorială.

Obiectivele operaționale ale Planului Urbanistic General

- Dezvoltarea arhitecturală și urbanistică coerentă a municipiului;
- Fluența circulației și îmbunătățirea infrastructurii rutiere;
- Dezvoltarea și reabilitarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Dezvoltarea economică și socială;
- Creșterea calității mediului;
- Valorificarea și protejarea patrimoniului natural și cultural.

Acestea sunt urmate de politici publice, programe și proiecte.

Implementarea, în Municipiul Craiova și în Zona Metropolitană, a soluțiilor Smart City este inițiată prin includerea, în SIDU, a acestui obiectiv și continuată prin soluții de ultimă generație pentru integrarea bazelor de date urbane la nivelul P.U.G.

P.U.G. este realizat în complementaritate cu alte documente strategice privind dezvoltarea urbană, elaborate în ultimii ani:

- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Zona Metropolitană Craiova (2023)**, urmărind utilizarea echitabilă a infrastructurii urbane, libertatea de a alege modul de deplasare, crearea de spații publice de calitate – dezvoltarea sistemelor TIC și ITS la nivelul traficului și întărirea conexiunilor metropolitane, regionale și europene.
- **Strategia de Dezvoltare Integrată Polul de Creștere Craiova (2017)**, urmărind afirmarea unui centru important de dezvoltare economică și culturală, devenind un spațiu atractiv pentru locuire prin oferta diversificată de locuri de muncă, servicii publice complexe și de calitate și posibilități variate de petrecere a timpului liber.
- **Strategia de Dezvoltare Integrată Zona Urbană Craiova (2021)**, urmărind (orizont 2030) afirmarea unui pol urban de importanță europeană și internațională, cu o zonă metropolitană „competitivă, creativă, verde, inteligentă, bine guvernată și incluzivă”, conectată, „una din cele mai atractive zone urbane din Europa Centrală și de Est pentru locuitori, investitori și turiști”.
- **Planul de Acțiune pentru Craiova Oraș Verde (2021)**, urmărind creșterea și dezvoltarea pe baze ecologice, dezvoltarea orientată spre tehnologie, recunoscând importanța spațiului verde și urmărind crearea rețelelor de mobilitate durabile și eficiente.

Metodologia de elaborare:

- Sintetizarea prevederilor urbanistice în vigoare, cuprinse în Planul Urbanistic General în vigoare și în documentațiile de urbanism aprobate ulterior (după anul 2000); această fază presupune coroborarea componentei urbanistice cu cea informatică, astfel încât exprimarea sintetică a prevederilor în vigoare să fie corespunzătoare cerințelor administrației;
- Stabilirea prevederilor relevante incluse în planurile de amenajare a teritoriilor naționale, județene, metropolitane și zonale;
- Preluarea elementelor strategice stabilite pentru teritoriul de referință în documentații de rang superior și corelarea cu strategia de dezvoltare a teritoriului administrativ;
- Analiza multicriterială pe paliere tematice ce intervin în dezvoltarea teritoriului și localităților, în vederea stabilirii elementelor caracteristice (distinctive) ale acestora, a elementelor de valoare (de potențial) și a principalelor disfuncționalități;
- Analizele sunt precedate de o fază de actualizare a datelor de bază referitoare la utilizarea terenurilor, construcții, funcțiuni și activități, bazate pe actualizarea suportului topografic al teritoriului administrativ al municipiului;
- Analizele utilizează metoda cercetării operaționale; o prognoză a evoluției principalilor factori economici și sociali și raportarea acestora pe paliere de analiză este necesară;
- Formularea concluziilor studiilor de specialitate și ierarhizarea acestora în funcție de criterii specifice (tematică, importanță, urgență, arie de acoperire ș.a., după caz) și care sunt urmate de formularea de propuneri operaționale (generale și pe paliere de analiză);
- Integrarea concluziilor analizei în vederea formulării viziunii de dezvoltare, a fundamentării propunerilor de dezvoltare și a reglementărilor urbanistice și exprimarea lor grafică;
- Formularea unor propuneri de dezvoltare care să răspundă programelor inițiate și aprobate de consiliul local, pe baza concluziilor studiilor de fundamentare, a elementelor de prognoză, a elementelor caracteristice și a potențialului de dezvoltare decelat;
- Formularea reglementărilor în mod sintetic, în limbaj normativ, după normele de tehnică legislativă în vigoare și exprimarea lor grafică corespunzătoare;
- Formularea elementelor strategice (generale și pe paliere de analiză) – stabilirea de politici, programe și proiecte a căror desfășurare este dovedită necesară;
- Corelarea cu bugetul și programele de investiții publice municipale, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică;
- Elaborarea de documente necesare prezentării documentațiilor către cetățeni și administrație, în limbaj non-tehnic, pentru a facilita înțelegerea acestora și atitudinea participativă a persoanelor fizice și juridice asociate la planificare;
- Consultarea populației și asocierea administrației publice locale și centrale și a celorlalți actori urbani la planificare prin organizarea unui flux de comunicare inteligent (informare, comunicare, dezbateri ș.a.);
- Avizarea documentațiilor, conform legislației în vigoare, pe baza unor sinteze tematice și a întregii documentații, după caz și integrarea în documentații a concluziilor procesului participativ și a observațiilor survenite în procesul de avizare;
- Aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Craiova.

Etapele de planificare

I.1. Elaborarea formei sintetizate a Planului Urbanistic General în vigoare. Etapa reprezintă actualizarea reglementărilor din teritoriul administrativ, cu integrarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. aprobate prin derogare față de prevederile P.U.G. 2000. Rezultatul permite consultarea directă în hartă (spațial) a reglementărilor în vigoare pentru o anumită zonă de interes și obținerea de informații suplimentare detaliate.

I.2. Stadiul actual al dezvoltării urbane – studii de fundamentare și documente de sinteză. Studiile de fundamentare au contribuit la formularea unui diagnostic al situației în care se găsește municipiul, pe baza analizelor; acest diagnostic a reprezentat baza formulării obiectivelor de dezvoltare ale P.U.G.

Au fost elaborate 15 studii de fundamentare cu caracter analitic, consultativ și prospectiv: Studiu de actualizare a suportului topografic pentru P.U.G., Studiul relațiilor periurbane, Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeologice, Studiu de fundamentare privind mobilitatea urbană și organizarea circulației și a transporturilor – Partea I. Organizarea circulației și transporturilor, Studiu de morfologie tipologică urbană în teritoriu, Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului construit, stabilirea zonelor protejate (Studiu istoric general; Studiu peisagistic), Studiu de fundamentare privind delimitarea zonei centrale, Studiul privind infrastructura tehnico-edilitară, Protecția mediului, riscuri naturale și antropice, Tipuri de proprietate, Anchete socio-urbanistice privind opțiunile populației, Evoluția activităților economice, Evoluția socio-demografică, Impactul schimbărilor climatice, Studiu de fundamentare privind mobilitatea urbană și organizarea circulației și a transporturilor – Partea II. Mobilitate și transport.

În completarea Etapei II, a fost elaborat documentul „Stadiul actual al dezvoltării urbane”, care a avut următoarele obiective principale:

- Formularea concluziilor studiilor de specialitate și ierarhizarea acestora în funcție de criterii specifice (tematică, importanță, urgență, arie de acoperire ș.a.), urmate de formularea de propuneri operaționale (generale și pe paliere de analiză);
- Integrarea concluziilor analizei, în vederea precizării viziunii de dezvoltare, a fundamentării propunerilor de dezvoltare și a reglementărilor urbanistice și exprimarea lor grafică.

Structura studiului s-a bazat pe mai multe paliere de analiză (secțiuni) și a urmărit analiza situației existente, tendințelor de dezvoltare, diagnostic precum și identificarea zonelor de reconversie funcțională și a celor propuse pentru modificarea reglementărilor:

- Prima secțiune – Relații în teritoriu;
- A doua secțiune – Populația;
- A treia secțiune – Teritoriul;
- A patra secțiune – Locuirea;
- A cincea secțiune – Dezvoltarea socio-economică și factorii de dezvoltare;
- A șasea secțiune – Dotarea tehnico-edilitară;
- A șaptea secțiune – Servicii publice;
- A opta secțiune – Mediul.

II. Elaborarea Planului Urbanistic General al Municipiului Craiova și Regulamentului Local de Urbanism (prima versiune), care cuprinde:

- Elaborare P.U.G. al Municipiului Craiova (Memoriu general, Memoriu de sinteză)
- Elaborare R.L.U. al Municipiului Craiova
- Dezbaterea publică (etapa în curs), care cuprinde informarea și consultarea publicului și se finalizează cu Raportul informării și consultării publicului, document elaborat de Primăria Municipiului Craiova și însoțit de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

După parcurgerea acestei etape, urmează ultima etapă, care se finalizează cu aprobarea P.U.G.:

III. Întocmirea documentațiilor necesare și obținerea avizelor/acordurilor necesare în vederea aprobării P.U.G. al Municipiului Craiova și a R.L.U. aferent, de către Consiliul Local:

- Întocmirea documentațiilor specifice și susținerea acestora în vederea obținerii tuturor avizelor legal necesare pentru promovarea spre aprobare;
- Parcurgerea procedurii de mediu și obținerea Avizului de mediu pentru Plan, din partea autorității cu competențe în domeniu;
- Modificarea, completarea sau, după caz, refacerea documentației conform observațiilor și sugestiilor formulate în avize și conform modificărilor prevederilor legislative cu implicații asupra conținutului lucrării, până la data predării finale a acesteia;
- Informarea publică, care cuprinde informarea și consultarea publicului și se finalizează cu Raportul final al informării și consultării publicului.

Scopul etapei de informare și consultare a publicului

Conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și H.C.L. Municipiul Craiova nr. 118/2011 această etapă este în responsabilitatea autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor (Consiliul Local al Municipiului Craiova). Scopul este reprezentat de informarea persoanelor interesate (în cazul de față, populația municipiului), în vederea consultării documentelor și, ulterior, al exprimării, de către aceștia, a eventualelor rezerve, observații sau probleme legate de propunerile cuprinse în P.U.G., înainte de supunerea acestuia către avizare.

Raportul informării și consultării publicului cuprinde un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor semnalate pe parcursul procesului de informare și consultare, modul în care inițiatorul P.U.G. a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de acestea; în caz contrar, când inițiatorul nu este în măsură să dea un răspuns favorabil solicitărilor cetățenilor, se va prezenta motivația acestei decizii precum și orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea solicitării de către Consiliul Local.

În consecință, studierea documentelor este necesară, iar observațiile, propunerile, sugestiile vor putea fi depuse în scris, fie la sediul Primăriei Municipiului Craiova, fie prin intermediul aplicației webGIS pentru a fi luate în considerare în Raportul final, de către autoritățile administrației publice locale.

Aplicația webGIS dezvoltată în cadrul proiectului pentru etapa consultării publice prezintă într-un mod simplu și concis propunerile preliminare aferente PUG Municipiul Craiova, ilustrând comparativ reglementările urbanistice existente și reglementările urbanistice propuse. Aplicația poate fi accesată prin intermediul oricărui browser de internet, fiind disponibilă atât pe desktop, cât și pe mobil, utilizând link-ul: <https://primariacraiova.mapshub.ro/urbanism/O3/Consult%C4%83ri>

Obiectul și conținutul P.U.G.

În teritoriul administrativ al municipiului Craiova se aplică, în prezent, prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Craiova elaborat de către S.C. Proiect Craiova S.A. (șef proiect: arh. Georgeta NICOLAE) și aprobat prin H.C.L. nr. 23/29.02.2000.

Noul P.U.G. actualizează prevederile P.U.G. 2000, în condițiile modificării situației economice și sociale a municipiului, dinamicii urbane și modificării cadrului legislativ.

Obiectul P.U.G. este teritoriul administrativ al municipiului Craiova;

1. P.U.G. stabilește condițiile generale de dezvoltare ale municipiului Craiova pentru o perioadă de 10 ani;
2. R.L.U. reglementează modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și de utilizare a construcțiilor din teritoriul administrativ al municipiului;
3. După avizarea de către autoritățile competente și aprobarea conform legii de către Consiliul Local al Municipiului Craiova, dispozițiile documentațiilor devin obligatorii pentru toate imobilele, construite sau neconstruite, cuprinse în teritoriul administrativ al municipiului;
4. Detalierea reglementărilor pentru una sau mai multe zone ale municipiului Craiova se poate face prin următoarele documentații de urbanism, elaborate, avizate și aprobate conform legii:
 - Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) și regulament local de urbanism aferent acestuia, integrat în prevederile R.L.U. și P.U.G.;
 - Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) pentru detalierea modalității de încadrare în reglementările P.U.G. sau P.U.Z. aprobat în acea zonă.

Piesele desenate sunt comune P.U.G. și R.L.U. Acestea au fost fundamentate în etapele anterioare ale planificării. Gruparea informațiilor în planșe s-a realizat cu respectarea normativelor privind conținutul-cadru al P.U.G. și R.L.U., după următoarea structură:

1.1. Încadrare în teritoriu

1.2. Situația existentă – Folosința terenurilor la nivelul teritoriului administrativ

1.3. Situația existentă – Analize funcționale

1.4. Situația existentă – Sinteză. Disfuncționalități

1.5. Situația existentă – Tipuri majore de țesut urban

1.6. Strategia de dezvoltare spațială a teritoriului

2.1. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională

2.2. Reglementări urbanistice – Unități și macrounități teritoriale de referință

2.3. Reglementări urbanistice – Echipare tehnico-edilitară – rețeaua de apă și canalizare

2.4. Reglementări urbanistice – Echipare tehnico-edilitară – rețeaua de gaze, electricitate, telecomunicații

2.5. Reglementări urbanistice – Proprietatea asupra terenurilor, obiective de utilitate publică

2.6. Reglementări urbanistice – Circulație și transporturi

2.7. Reglementări urbanistice – Regim juridic de protecție propus

2.8. Zone în care se preconizează operațiuni de restructurare urbană și regenerare urbană

Elaboratorii P.U.G.

Synergetics Corporation (asociat principal, șef proiect urb. Alexandra FETTER) și Quattro Design (șef de proiect complex arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, coordonator științific arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU).

Synergetics Corporation: urb. Alexandra FETTER, urb. Elena LEMNARU, urb. Felicia ILIESCU, urb. Loredana TRIFAN, urb. Larisa GONȚILĂ, urb. Loredana TRIFAN, urb. Ina ȘECLĂMAN, urb. Andreea STROIA, geogr. Claudiu BÎȚĂ, geogr. Cornelia TUDOSE și colaboratori (Rockware Utilities - ing. Mihai-Alexandru SAMOILĂ, AV Transport Planning, Urban Trafic – ing. Eugen IONESCU, ing. Adrian VÎLCAN, ing. Cătălin RĂCEANU, ing. Adrian Vîlcan, consultant Ivana Martin, EXPLORARI – ing. Constanța Cîrstea, ing. Mihai Radu, IOJĂ Ioan Cristian PFA, urb. dr. sociolog Andreea ACASANDRE, Universitatea București – Centrul de Analiză Integrată și Managementul Teritorial (CAIMT) – dr. geogr. Daniel PEPTENATU, Radu Daniel PINTILII, Cristian Constantin DRĂGHICI, Marian MARIN, Cosmin Cătălin OLTEANU, Daniel Constantin DIACONU, Alexandra GRECU, Andreea Karina GRUIA, Camelia TEODORESCU)

Quattro Design: arh. urb. Șerban POPESCU-CRIVEANU (†), arh. urb. Irina POPESCU-CRIVEANU, ing. peis. Oana Georgiana PÎRVU, urb. Cristina MOTOTOLEA-ZAHARIA, urb. Diana RISTEA, urb. Tania DOBRE, urb. Monica PĂTRĂȘCOIU și colaboratori (dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, dr. arhg. RALUCA IOSIPESCU, Dr. arh. Ioana TUDORA, dr. peis. Alexandru MEXI, peis. Cornelia BOGDAN, peis. Miruna PETRIC, arh. Eugen PĂNESCU, SC Getrix SA Craiova – arh. Andreea TRIF, arh. Leontin TRIF, urb. Diana RISTEA, cond. arh. Ilona NICA).

Situația municipiului

Caracteristici teritoriale

Municipiul Craiova este situat în mare parte în luncă și pe terasele Jiului, incluzând zona de contact dintre Piemontul Getic (subunitățile Piemontul Bălăciței și Piemontul Oltețului) și Câmpia Română (subunitatea Câmpia Olteniei), având o altitudine ce variază între 75 și 114 m. Cea mai mare parte a Zonei Metropolitane Craiova (și, implicit a Zonei Periurbane a municipiului) au fost încadrate în unitatea geografică operațională Piemontul Getic, zonă care poate fi încadrată în categoria mai largă a zonelor de deal și de podiș.

Aceste unități geografice se caracterizează printr-o mai mare diversitate a activităților economice, grație potențialului natural mai variat decât al Carpaților: principal domeniu pomiviticol al României, cu podgorii și livezi; cel mai important domeniu din țară pentru plante tehnice și industriale; a doua zonă cerealieră a țării și cea mai importantă pentru creșterea animalelor (mai ales ovine, bovine); zonă de exploatare a hidrocarburilor (petrol și gaze naturale) și a cărbunilor inferiori; domeniu forestier important.

Capitalul natural este dat de diversitatea reliefului și de prezența marilor bazine hidrografice ale Oltului, Jiului și Dunării; potențialul de dezvoltare al teritoriului este ridicat (industrie, agricultură, pescuit, transport, turism).

Riscuri naturale și antropice: zona de dealuri și podișuri a suferit intervenții (așezări urbane/rurale, infrastructurile căilor de comunicație, culturi agricole, creșterea animalelor, exploatarea miniere, forestiere), fapt ce a implicat și apariția unor fenomene de deteriorare (prin eroziunea și degradarea solului, despăduriri, alunecări de teren). În ciuda acestor vulnerabilități, regiunea de dealuri și podișuri conține zone variate, cu potențial peisajer, necesitând protecție specifică.

Amenințările asupra biodiversității sunt, în mod similar în întregul teritoriu național, conversia terenurilor, dezvoltarea infrastructurii, extinderea și dezvoltarea așezărilor umane, lucrările hidrotehnice, supraexploatarea resurselor naturale, exploatarea neadecvată a resurselor neregenerabile, speciile invazive, schimbările climatice, poluarea.

Infrastructura tehnico-edilitară: Infrastructura tehnico-edilitară a municipiului și a zonei metropolitane beneficiază de prezența surselor de energie termică și de energie electrică; alimentarea cu gaze naturale, apă potabilă, apă industrială, ș.a., canalizarea precum și activitatea de colectare și neutralizarea deșeurilor necesită măsuri de dezvoltare; deșeurile industriale reprezintă o problemă de mediu de mare importanță.

Calitatea vieții și politici ecologice: calitatea vieții marcată de probleme majore la nivelul echipamentelor edilitare; probleme acute în zone locuite de comunități marginalizate. Municipiul necesită politici active de creștere a calității vieții (implicând îmbunătățirea infrastructurii rutiere, edilitare, creșterea calității factorilor de mediu, reducerea expunerii la riscuri naturale și tehnologice, creșterea calității spațiului public, acces la serviciile publice, reabilitarea patrimoniului și peisajului, creșterea suprafeței spațiilor plantate).

Caracteristici economice

Municipiul Craiova are un potențial crescut de polarizare a activităților și populației din localitățile înconjurătoare, aflându-se în centrul regiunii de dezvoltare Sud – Vest Oltenia și în zona transfrontalieră.

Profilul economic este dezvoltat în congruență cu rolul istoric al orașului Craiova, de centru politic și administrativ al Olteniei, dublat de un rol comercial de mare importanță. Agricultură, predominantă în teritoriul său de influență, a făcut loc, în perioada modernă, industrializării. După 1960, se creează industrii cu profil divers (industrie extractivă, energetică, materiale de construcție, alimentară, constructoare de mașini, locomotive), în declin după 1990, când încep să se dezvolte sectoarele terțiar și cuaternar de activități.

Agricultura: dezvoltată anterior în oraș și mai ales în zona înconjurătoare, necesită măsuri de preservare a spațiului rural funcțional. Crearea de centre de colectare a produselor, de parcuri logistice și piețe de gros reprezintă oportunități pentru dezvoltarea activităților agricole, pomicole și viticole din proximitatea municipiului.

Industria: dezvoltată puternic în secolul XX, este – astăzi – numai parțial funcțională, cu reducerea numărului de salariați. Creșterea altor ramuri economice reprezintă o prioritate, iar crearea de parcuri industriale și tehnologice reprezintă acțiuni necesare. Producerea energiei electrice poate fi sporită prin utilizarea surselor regenerabile.

Transporturile: nod rutier și feroviar, Municipiul Craiova este situat favorabil față de mari orașe europene și, mai ales, față de coridoarele de transport europene IV, IX și VII. Dezvoltarea sectorului de transport este favorizată de proximitatea Dunării.

Sectorul terțiar: bine dezvoltat și reprezentat printr-o diversitate mare de activități. Prin excepție, turismul este slab dezvoltat, reprezentând un sector de mare potențial. Creșterea atractivității centrului Municipiului Craiova și dezvoltarea legăturilor față de zone cu resurse turistice naturale și culturale reprezintă o prioritate.

Caracteristici sociale

Scăderea (și îmbătrânirea) populației – compensată, parțial, de populația din zona înconjurătoare – afectează starea economică a municipiului; dezvoltarea insuficientă a sistemului de transport din bazinul de muncă al municipiului reprezintă o disfuncție.

Profil social: Comunitate cu dimensiune regională, marcată de creșterea accentuată a populației care a urmat anului 1966 și, apoi, de descreșterea populației urbane de în beneficiul mediului rural și al zonelor suburbane, după 1995; emigrație importantă după 2007 către străinătate; populație în îmbătrânire; comunități marginalizate.

Profil cultural: Comunitate educată, cu aspirații culturale; infrastructură culturală de anvergură, a cărei dezvoltare reprezintă un proces continuu; comunitate importantă de studenți, cu implicații asupra dinamismului sectorului cultural; necesitate de sporire a conștiinței de apartenență locală, de apărare a patrimoniului cultural.

Probleme urbanistice și oportunități de dezvoltare

Principalele probleme urbanistice cu care se confruntă Municipiul Craiova sunt:

- Pierderea coerenței arhitecturale în centrul Municipiului Craiova și în alte zone cu fond construit valoros; construirea insuficient reglementată;
- Extinderea necontrolată a suprafețelor construite în rezervele teritoriale strategice ale municipiului; zone neomogen dezvoltate la periferia orașului;
- Slaba deservire a zonelor de locuințe individuale sau a zonelor noi dezvoltate cu echipamente publice și infrastructură edilitară;
- Lipsa sau insuficiența arterelor de legătură și a celor ocolitoare, starea de degradare a drumurilor; insuficiența transportului în comun în cartierele mari ale orașului; slaba dezvoltare a facilităților velo și pietonale; starea de declin a transporturilor feroviare;
- Starea deficitară a spațiilor plantate intensiv și a celor publice, infrastructuri pentru sport și loisir insuficiente;
- Alterarea peisajului în zona de albie majoră a Râului Jiu și de-a lungul cursurilor de apă și a bălților; poluarea apelor supraterane și subterane;
- Accentuarea problemelor de mediu generate de depozitul de la Mofleni și de haldele de cenușă ale Termocentralei Craiova;
- Risc de inundabilitate legat de Râului Jiu, care afectează o mare parte a orașului.

Oportunitățile de dezvoltare ale Municipiului Craiova:

- Dezvoltarea infrastructurii de circulații;
- Dezvoltarea activităților economice, în special a sectoarelor terțiar și cuaternar;
- Prezența rezervelor de teren disponibile pentru reconversie funcțională;
- Valorificarea potențialului patrimoniului natural, cultural și peisager.

Atitudinile de intervenție și dezvoltare urbană urmăresc eliminarea sau reducerea disfuncționalităților constatate în urma analizei situației existente a municipiului precum și valorificarea potențialului de dezvoltare:

- Creșterea calității vieții în toate localitățile și cartierele municipiului;
- Dezvoltarea economică și socială prin reglementarea activităților conexe locuirii,
- Amenajarea spațiilor publice, creșterea suprafețelor plantate,
- Extinderea și diversificarea activităților culturale, de recreere și agrement;
- Asigurarea accesului la infrastructuri tehnico-edilitare;
- Dezvoltarea și modernizarea rețelei de circulații rutiere, pietonale și velo;
- Extinderea zonelor pentru comerț, servicii, zone logistice, tehnologice și industriale; stabilirea zonelor de regenerare urbană;
- Protejarea și valorificarea patrimoniului natural, cultural și peisager;
- Protejarea și valorificarea cursurilor de apă, a terenurilor agricole și forestiere.

Dezvoltarea viitoare a municipiului

Soluția generală de organizare și dezvoltare a Municipiului Craiova are la bază obiective stabilite prin Caietul de Sarcini, obiective stabilite de proiectant, în acord cu concluziile analizei și cu disfuncționalitățile constatate, obiective rezultate din consultarea publicului, în acord cu viziunea de dezvoltare a Primăriei Municipiului Craiova.

Prioritățile de dezvoltare ale Municipiului Craiova, cuprinse în P.U.G.:

Creșterea calității vieții și dezvoltare urbană sustenabilă

1. Îmbunătățirea calității locuirii, prin măsuri care vizează modul de utilizare a fondului construit existent, modernizarea căilor de circulație și a utilităților, îmbunătățirea aspectului spațiilor publice, operațiuni de regenerare a fondului construit, îmbunătățirea factorilor de mediu (în special sporirea suprafețelor plantate publice, protejarea terenurilor agricole și forestiere, conservarea valorilor de patrimoniu peisager), extinderea și diversificarea activităților culturale, de recreere și agrement.
2. Asigurarea unei dezvoltări coerente a teritoriului; pentru zona centrală (zonă predominant comercială) și pentru zona istorică a orașului, limitarea creșterii în înălțime a clădirilor și a ocupării excesive a parcelelor, în condițiile asigurării posibilităților de dezvoltare pentru noi investiții; pentru cartierele de locuințe colective, limitarea construirii pe suprafețele de teren retrocedate, pentru asigurarea coerenței urbanistice și bune funcționări a cartierelor.
3. Crearea unui sistem de centre de cartier amplasate în zonele de dezvoltare ale orașului, în vederea asigurării unui acces echitabil la servicii și dotări; rezervarea de terenuri pentru servicii publice de proximitate.
4. Dezvoltarea zonelor periferice prin asigurarea de servicii publice, reorganizarea spațiului public, asigurarea infrastructurii de transport și edilitare, asigurarea funcțiilor de agrement și sport, inclusiv prin măsuri de regenerare urbană.
5. Crearea condițiilor pentru atragerea de noi locuitori prin reglementarea unor noi zone de dezvoltare în teritoriul extravilan, cu conservarea zonelor naturale indispensabile calității vieții, conservării resurselor și a activităților agricole; dezvoltarea corespunzătoare a infrastructurii de circulație și a celei edilitare. Dezvoltarea zonelor de locuit este diferențiată, propunându-se atât zone de locuințe colective cât și zone de locuințe individuale, pentru toate acestea fiind asigurate accesibilitatea și necesarul de spații și funcțiuni publice.
6. Dezvoltarea unui sistem de suprafețe plantate publice în zonele deficitare (în special în zonele de locuințe individuale periferice) și în zonele de dezvoltare ale orașului; protejarea zonelor naturale aferente văilor din oraș și din proximitatea acestuia.
7. Îmbunătățirea condițiilor de echipare edilitară, prin modernizarea, reabilitarea și extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare, etc.), pentru deservirea întregului teritoriu al Municipiului Craiova.

Dezvoltarea activităților economice

8. Încurajarea dezvoltării activităților economice din sectorul terțiar și cuaternar prin utilizarea resurselor de teren neutilizate/abandonate pentru extinderea activităților logistice, de depozitare și tehnologice;
9. Amplasarea zonelor funcționale mixte, care integrează zone de servicii și comerț, în proximitatea rețelelor de transport.
10. Prevederea dezvoltării funcțiunilor de importanță supramunicipală în zonele de dezvoltare ale municipiului.
11. Reconversia funcțională a zonelor industriale neproductive/ abandonate în zone cu activități în sectorul terțiar; operațiuni privitoare la zonele cu destinație specială.

Dezvoltarea și modernizarea rețelei de feroviare, rutiere și pietonale

12. Îmbunătățirea sistemului de circulații rutiere prin completarea arterei ocolitoare a municipiului și a altor legături necesare în teritoriu.
13. Îmbunătățirea legăturilor dintre transportul aerian, rutier și feroviar prin realizarea unui sistem de transport intermodal public și de mărfuri; crearea unei noi autogări și a unei linii S-Bahn în legătură cu Aeroportul Craiova și UAT vecine.
14. Extinderea profilului transversal și modernizarea străzilor existente; reorganizarea traficului în zona centrală; dimensionarea spațiului pietonal și echiparea acestuia astfel încât să asigure o bună accesibilitate pentru toate categoriile de utilizatori; dezvoltarea sistemelor de mobilitate alternativă, în coerență cu P.M.U.D.
15. Reabilitarea rețelei de drumuri istorice de legătură cu așezările din teritoriul periurban și crearea de legături noi în zonele de dezvoltare, care pregătesc dezvoltarea urbană; complementar, a fost propusă crearea de noi poduri/viaducte peste Jiu și peste calea ferată.

Protecția mediului și reducerea riscurilor naturale și tehnologice

16. Limitarea utilizării rezervelor de apă subterană de către marile unități industriale; mărirea capacității de depozitare a apei și realizarea de perdele de protecție, în special în zona de SV a municipiului, pe malul drept al Râului Jiu.
17. Ecologizarea depozitului de deșeuri Mofleni, în viitor și relocarea lui în afara zonelor urbane, pe o direcție diferită a vânturilor dominante din zonă; reabilitarea Termocentralelor Craiova și Ișalnița, inclusiv a sistemului de depozitare / neutralizare a cenușei, cu respectarea normelor de protecție a mediului; crearea unor bariere verzi de protecție în zona Valea Șarpelui.
18. Reducerea riscurilor de inundabilitate, prin supraînălțări ale digurilor pe malul stâng și drept al Râului Jiu, pe sectorul baraj Isalnița; regularizarea cursurilor de apă și încetinirea și diminuarea inundațiilor pe măsură ce se produc prin soluții bazate pe natură (nature-based solutions).
19. Interzicerea autorizării directe a construcțiilor (cu excepția lucrărilor de apărare sau a altor asemenea) în zonele afectate de riscuri naturale; intervenții fundamentate prin studii de specialitate avizate și aprobate conform legii.

Protejarea și valorificarea patrimoniului natural, cultural și peisager

20. Reglementarea construirii prin raportare la caracteristicile istorice ale țesutului urban și ale zonelor de activități, contribuind astfel la creșterea identității cartierelor orașului și la limitarea dezechilibrelor funcționale și de imagine urbană.
21. Delimitarea zonelor construite protejate în vederea protecției unitare a țesutului urban, a fondului construit cu valoare arhitecturală, culturală, urbanistică și istorică și a patrimoniului arheologic; reglementarea coerentă a acestor zone.
22. Integrarea dimensiunii peisagere prin protejarea terenurilor plantate masiv sau discret din teritoriul intravilan și din extravilan, reabilitarea zonelor peisagere degradate, protejarea resurselor naturale, inclusiv a celor reprezentate de terenurile agricole și forestiere; în particular, conservarea zonelor naturale valoroase din zonele inundabile.
23. Asigurarea stării de conservare favorabile a habitatelor și speciilor de interes comunitar, prin respectarea măsurilor specifice conform Planul de Management Integrat al Ariilor Naturale Protejate Coridorul Jiului, Confluența Jiu-Dunăre, Bistreț, Locul fosilifer Drănic și Pădurea Zăval (aprobat 2016), pentru toate tipurile de habitate regăsite la nivelul acestora. Măsuri similare au fost prevăzute în zona Făcăi.

Protejarea și valorificarea cursurilor de apă, a terenurilor agricole și forestiere.

24. Dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre din întreg teritoriul Municipiului Craiova, astfel încât locuitorii să poată avea acces la zone de recreere și activități în aer liber, prin: îmbunătățirea spațiilor verzi existente (parcuri, scuaruri, grădini, terenuri pentru agrement și sport); realizarea de spații verzi de protecție a construcțiilor și a culoarelor tehnice; înființarea suprafețelor împădurite și a perdelelor de protecție.
25. Pentru protejarea pădurilor și a zonelor umede din Lunca Jiului, precum și pentru asigurarea unui ecosistem favorabil, se propune înființarea unei centuri verzi a municipiului. Centura verde include zonele de pădure existente și șleaurile din lunca Râului Jiu, precum și noi zone verzi (suprafețe împădurite, perdele de protecție, pășuni), mărinnd astfel spațiul plantat.

Obiective de utilitate publică

Municipiul Craiova este bine deservit de echipamentele publice, existând toate tipurile necesare funcționării unui municipiu, observându-se o concentrare a acestora în zona centrală; zonele de locuințe individuale sau zonele noi dezvoltate fiind slab deservite de echipamente publice (de sănătate, educație, spații verzi, sport și agrement).

P.U.G. stabilește, în Strategia de dezvoltare spațială, prioritățile vizând dezvoltarea teritorială echilibrată și sustenabilă. Responsabilitatea stabilirii utilității publice la nivel național, județean și local a unor lucrări revine autorităților administrației publice; acestea au posibilitatea de a extrage din documentația de urbanism lucrările pentru care procedura de declarare a utilității publice trebuie inițiată.

Planșa referitoare la regimul de proprietate arată schimburile de terenuri necesare pentru realizarea principalelor acțiuni urbanistice considerate de utilitate publică, conform legii. Menționăm, în principal, următoarele categorii:

- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare.

În baza P.U.G., după aprobarea acestuia, se va putea stabili utilitatea publică pentru diferite lucrări prevăzute – după îndeplinirea cerințelor legale – pentru asigurarea terenurilor necesare realizării acestor lucrări. Totodată, menționăm existența mai multor mecanisme legale de achiziție de terenuri în afara exproprierii pentru cauză de utilitate publică, autoritățile administrației publice fiind în drept să decidă asupra metodelor și procedurilor de aplicat pentru fiecare caz în parte.

Creșterea teritoriului intravilan

Modificarea teritoriului intravilan al Municipiului Craiova a avut în vedere următoarele:

- Corectarea limitei teritoriului intravilan în raport cu limita teritoriului administrativ;
- Integrarea în intravilanul municipiului a teritoriilor intravilan câștigate de la Comuna Șimnicu de Sus, Podari și Malu Mare;
- Excluderea din intravilan, conform legislației în vigoare, a terenurilor forestiere și a terenurilor cu risc de inundabilitate din lunca Jiului;
- Crearea premiselor pentru o dezvoltare planificată în zonele lipsite de riscuri naturale.

P.U.G. prevede, în acord cu viziunea de dezvoltare a Primăriei Municipiului Craiova – care intenționează pregătirea unor terenuri pentru crearea de noi cartiere – creșterea suprafeței teritoriului intravilan de la 6.139,54 ha la 7.008,46 ha (+870 ha), în special prin:

- Extinderea teritoriului intravilan în partea de nord-vest, în vecinătatea localităților Cernele de Sus – Rovine – Izvorul Rece, cu crearea unui cartier nou;
- Extinderea teritoriului în zona Bariera Vâlcii, până la Centura de Nord;
- Rectificarea intravilanului în zona Mofleni, pentru a reflecta tendința de dezvoltare.

Aceste modificări sunt detaliate în bilanțul teritorial analitic, unde se constată redistribuirea după destinație a suprafețelor de teren din intravilan:

- Creșterea zonelor de locuințe cu cca 370 ha și a zonelor de instituții publice și servicii cu cca 320 ha; în interiorul acestora, creșterea zonelor pentru locuințe individuale cu cca 190 ha, păstrarea suprafeței zonelor pentru locuințe și funcțiuni comerciale și creșterea zonelor de locuințe colective cu cca 180 ha.
- Creșterea zonelor de instituții publice și servicii cu cca 320 ha;
- Scăderea zonelor de industrie și depozitare cu cca 170 ha și reorganizarea lor în zone de comerț, servicii, industrie și depozitare (acestea din urmă atingând cca 230ha);
- Creșterea suprafețelor plantate, pentru agrement și sport cu cca 200 ha și a suprafețelor împădurite cu cca 120 ha.
- Creșterea zonelor de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (cu cca 210 ha) este numai parțial reflectată în bilanț; creșterea reală obținută dacă se realizează intervențiile propuse este de cca 650 ha.

Creșterea moderată a suprafețelor plantate publice este justificată de dificultatea achiziției de terenuri în proprietate privată și de opțiunea pentru dezvoltarea graduală a teritoriului construit, prin mecanismele create prin lege.

Astfel, dezvoltarea cartierelor noi este condiționată de realizarea de P.U.Z. de parcelare sau de reconfigurare a parcellarului; în momentul P.U.Z, prin Avizul de oportunitate, se va condiționa aprobarea dezvoltării de realizare a suprafețelor plantate, a rețelelor edilitare și a căilor de comunicație precum și rezervarea terenurilor pentru crearea serviciilor publice de proximitate, pe baza de contract între APL și inițiatorii publici sau privați ai operațiunii urbanistice, pe baza unei înțelegeri care precizează sarcinile fiecăruia.

Reglementarea dezvoltării urbane

Reglementarea dezvoltării urbane se realizează, conform legii, prin instrumentele zonelor și subzonelor funcționale și al unităților teritoriale de referință (cartiere). Reglementări speciale sunt prevăzute pentru zona centrală, pentru imobilele protejate din punct de vedere cultural (integrate în zone construite protejate), natural (arii naturale protejate) și pentru alte situații speciale (zone de protecție ale infrastructurii, zone de risc ș.a.).

Instrumentul informatic permite consultarea principalelor elemente de reglementare de către cetățenii orașului, trimiteri către documentele publice relevante precum și, din unghiul de vedere al autorităților administrației publice locale, posibilitatea de reducere a timpilor de aprobare a investițiilor în condițiile unei transparențe a reglementărilor.

Au fost integrate reglementările conținute de P.U.Z. aprobate anterior, în condițiile respectării legii și ale priorităților stabilite de Primăria Municipiului Craiova.

Principale zone și subzone funcționale

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

Se propune extinderea și consolidarea zonelor de locuit în special în zonele periferice (Cernele, Rovine, Șimnicu de Sus) și crearea unor cartiere noi dezvoltate după criteriile de sustenabilitate – bună accesibilitate și conectivitate zonelor de locuit, acces la dotări publice (spații verzi, dotări de învățământ, de sănătate) și posibilitatea dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare.

Instituții publice și servicii

Instituțiile și serviciile publice sunt, în mare parte, concentrate în zona centrală a municipiului și dezvoltarea acestora este corelată cu direcțiile de dezvoltare generale urmărindu-se distribuția echilibrată în teritoriu a serviciilor publice de bază și rezervarea terenurilor necesare pentru dezvoltarea obiectivelor de utilitate publică.

Unități industriale și de depozitare

Reglementarea ține cont de procesul de conversie funcțională/regenerare urbană și introduce o subzonă funcțională nouă (comerț, servicii, industrie și depozitare), în dezvoltare în teritoriul municipal. Regulamentul Local de Urbanism face corelarea cu Planul Urbanistic General și în special cu partea sa operațională, introducând obligativitatea elaborării de Planuri Urbanistice Zonale pentru a ghida procesul de conversie funcțională.

În Municipiul Craiova identificăm patru zone industriale majore ce necesită operațiuni complexe de planificare (regenerare urbană): zona Electroputere; zona adiacentă Căii Severinului – Craiovița Nouă (Heineken România, Investiții Olmec ș.a.); zona delimitată de Calea București – Calea ferată – Strada Sărarilor (inclusiv moara Barbu Drugă); zona industrială adiacentă Străzii Râului (lângă Centrul Multifuncțional).

Având în vedere tendința actuală de extindere a zonelor de industrie și depozitare, precum și proximitatea liniei de cale ferată și a Centurii Nord, se asigură posibilitatea realizării unor centre industriale în zonele de Nord-Vest și de Nord-Est ale municipiului.

Spații plantate agrement și sport

Extinderea suprafețelor plantate publice și private, accesibile publicului s-a realizat prin următoarele măsuri:

- Realizarea unui parc public în Rovine (cca 1,9 ha);
- Amenajarea unor spații pentru agrement și sport în proximitatea Jiului (cca 27,8 ha);
- Dezvoltarea spațiilor verzi, atât parc public, cât și spații pentru agrement și sport în zona nouă de dezvoltare dintre Cernele - Izvorul Rece – Rovine;
- Transformarea Bălții Cernele în parc public (cca 6,4 ha) și extinderea suprafețelor pentru agrement și sport în relație cu noul parc (cca 1 ha);
- Amenajarea unor spații pentru agrement și sport în proximitatea pădurii din vestul municipiului (cca 11,5 ha);
- Dezvoltarea funcțiunilor de agrement în relație cu localitatea Breasta, pădurea din zona Cernele și Strada Brestei (cca 36,50 ha)
- Extinderea Parcului Tineretului către est (cca 6,5 ha);
- Realizarea unui scuar în Cartierul Veteranilor (cca 0,4 ha);
- Dezvoltarea spațiilor verzi, atât grădini urbane (cca 3,4 ha), cât și spații pentru agrement și sport (cca 2,4 ha) în Cartierul Bariera Vâlcii;
- Amenajarea unui parc în zona fostei gropi de gunoi (cca 4,5 ha) și a unor spații pentru agrement și sport în proximitatea Termocentralei CETII (cca 21,5 ha);
- Amenajarea unor spații pentru agrement și sport în relație cu pădurea din nordul municipiului (cca 11,5 ha);
- Realizarea de spații verzi publice (grădini publice) în Șimnicu de Sus (cca 2,5 ha).

Prin P.U.G. se reglementează spații verzi (definite conform Legii 24/2007) în suprafață de 736,54 ha. Aceste suprafețe reprezintă 24mp/locuitor. Obiectivul de 26mp/locuitor stabilit prin OUG nr. 195/2005 va fi atins progresiv, în paralel cu creșterea teritoriului construit în zonele de dezvoltare.

Totalul suprafețelor plantate din teritoriul municipal pentru orizontul 2035 este de 884,04 ha, ajungându-se astfel la 30,5mp spațiu verde pe cap de locuitor, superior obiectivului menționat.

În zonele de extindere a intravilanului, se vor respecta dispozițiile *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* (Art. 10, alin. 3): „Extinderea intravilanului localităților [...] se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice”. Așadar, pentru suprafețele de creștere a teritoriului intravilan se vor asigura, progresiv, suprafețe plantate publice (43,45 ha) și suprafețe plantate accesibile publicului, corelate cu numărul noilor locuitori.

Zona centrală a Municipiului Craiova

Zona centrală a fost definită pe baza criteriilor istorice, funcționale și de percepție, conform Studiului privind delimitarea zonei centrale a Municipiului Craiova. În zona centrală, Regulamentul Local de Urbanism prevede măsuri speciale vizând diversitatea activităților; partea operațională a Planului Urbanistic General urmărește prestigiul imaginii urbane, creșterea calității spațiilor publice, regenerarea urbană.

Zone construite protejate

Protecția patrimoniului cultural se realizează prin aplicarea dispozițiilor legislative în vigoare, în principal a *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* și prin stabilirea, în cadrul P.U.G., a unor reglementări urbanistice – suport al protecției. Aceste reglementări privesc stabilirea imobilelor protejate, propuneri suplimentare, stabilirea zonelor de protecție și a zonelor construite protejate.

Regimul juridic general al descoperirilor și al cercetării arheologice, precum și protejarea patrimoniului arheologic din teritoriul administrativ al Municipiului Craiova sunt reglementate prin R.L.U.; reglementările sunt subordonate dispozițiilor *O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Zonele protejate construite din Municipiul Craiova sunt de următoarele tipuri:

- a. Zone construite protejate determinate de monumente istorice și de alte valori de patrimoniu construit din localitatea Craiova;
- b. Zone protejate construite determinate de monumente istorice și de alte valori de patrimoniu construit din localitățile componente și satele aparținătoare ale municipiului;
- c. Zone protejate determinate de valorile de patrimoniu arheologic din teritoriul administrativ.

Zonele protejate determinate de monumente istorice și de alte valori de patrimoniu construit din localitatea Craiova sunt următoarele:

- Zona Protejată 1 – Centrul Istoric
- Zona Protejată 2 – Târgul de Afară
- Zona Protejată 3 – Mântuleasa
- Zona Protejată 4 – Ungureni
- Zona Protejată 5 – Parcul Romanescu
- Zona Protejată 6 – Bucovăț
- Zona Protejată 7 – Strada Brestei
- Zona Protejată 8 – Strada Craiovița
- Zona Protejată 9 – Ștefan cel Mare
- Zona Protejată 10 – Sineasca
- Zona Protejată 11 – Tudor Vladimirescu
- Zona Protejată 12 – Școala Normală de Învățători
- Zona Protejată 13 – Școala Normală de Învățătoare
- Zona Protejată 14 – Spitalul Th. I. Preda
- Zona Protejată 15 – Fabrica „Traiul” - Coșul de fum
- Zona Protejată 16 – Cimitirul Catolic
- Zona Protejată 17 – Cimitirul Evreiesc
- Zona Protejată 18 – Hanul Chintescu

Unități teritoriale de referință

Împărțirile operaționale ale teritoriului municipiului au fost stabilite în urma unei analize amănunțite a țesutului urban; ulterior, au fost corelate cu direcțiile de dezvoltare.

1. Dezvoltarea urbanistică omogenă este realizată prin reglementarea distinctă a modului de construire în subdiviziunile urbanistice ale teritoriului.
2. Subdiviziunile urbanistice ale teritoriului unității administrativ-teritoriale reprezintă împărțiri operaționale ale teritoriului stabilite după criterii de omogenitate funcțională și morfologică, după cum urmează:
 - a. Macro-unități teritoriale de referință (M.U.T.R.), reprezentând diviziunile majore ale teritoriului (sectoarele municipiului), stabilite după: situarea față de localitățile istorice; perioada majoră de constituire a țesutului urban; relief și peisaj cu caracteristici similare; orientarea văilor și versanților; tipul locuirii și funcțiunile dominante.
 - b. Unități teritoriale de referință (U.T.R.), reprezentând cartierele municipiului, stabilite după: situarea față de cartierele istorice ale orașului; caracteristicile tramei stradale și ale parcelarului (sistem parcelar și mod de construire omogene); evoluția istorică unitară într-o anumită perioadă; tipul locuirii și funcțiunile dominante; regim juridic similar al imobilelor.
 - c. Micro-unități teritoriale de referință (m.U.T.R.), reprezentând zonele cu țesut urban specific, stabilite după: tipurile majore de țesut urban; funcțiunile dominante (folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor); reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.
3. Teritoriul administrativ al Municipiului Craiova este împărțit în 30 de macro unități de referință (sectoare), a căror denumire a urmărit ușoara lor identificare în teren și creșterea identității arealelor mari ale municipiului. Acestea, la rândul lor, sunt împărțite în 150 unități teritoriale de referință (cartierele municipiului).
4. După principalele caracteristici urbanistice, unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) se grupează astfel:
 - Zone cu caracter stabil:
 - Zonă centrală - predominant comercială
 - Locuire cu densitate mare / urbană
 - Locuire cu densitate mică / rurală
 - Alte funcțiuni majore cu caracter urban
 - Zone în transformare:
 - Zone de dezvoltare a locuirii urbane
 - Zone de restructurare industrială
 - Zone de dezvoltare a sectorului terțiar

Principii de reglementare urmărite în teritoriul administrativ

Prin P.U.G. și R.L.U. au fost urmărite limitarea construirii în extravilan și stabilirea riguroasă a modului de construire în intravilan, în consonanță cu modul de construire tradițional sau istoric și, în zonele de dezvoltare, în compatibilitate cu acesta.

- Asigurarea continuității modului de construire tradițional și stabilirea coerenței în zonele de dezvoltare se realizează prin mai multe atitudini:
 - Conservarea modului de ocupare a parcelei, prin:
 - stabilirea modului de utilizare a parcelelor;
 - diferențierea modului de construire între zonele urbane și rurale ale municipiului;
 - în cadrul zonelor urbane sau rurale, stabilirea modului de construire după specificul zonei/UTR;
 - stabilirea modului de așezare pe parcelă adecvat pentru clădirile principale și cele secundare și a modului de acces pe parcelă și în clădire, în concordanță cu tipurile dezvoltate în timp;
 - în zonele rurale, stabilirea unei benzi de construibilitate în care pot fi autorizate clădirile pentru locuit și anexele gospodărești și limitarea construirii în exteriorul acestei limite;
 - stabilirea distanțelor dintre clădiri și limitele parcelelor și a distanțelor dintre corpurile de clădire.
 - Conservarea gradului de ocupare a parcelei, prin:
 - stabilirea unui număr maxim de niveluri supraterane;
 - stabilirea gabaritului maxim al construcțiilor (dimensiuni, mod de acoperire, înălțimi la coamă și la cornișă, panta acoperișului, ș.a.).
 - Conservarea modului de construire tradițional, prin reglementarea alcătuirii volumelor, a materialelor și finisajelor și prin recomandarea urmării bunelor practici de construire în zonă.
 - În zonele de dezvoltare, se preconizează crearea, în timp, a unui specific urban și a unei imagini urbane coerente. Același obiectiv este urmărit în zonele destructurate urbanistic, numeroase în teritoriul urban.
- Conservarea fondului construit valoros se realizează prin două mecanisme, care corespund unor etape succesive de planificare:
 - Stabilirea, la nivelul P.U.G., a unei liste preliminare a construcțiilor a căror desființare este interzisă (monumente istorice, imobile cu valoare istorică sau arhitecturală stabilite prin Studiul istoric general);
 - Stabilirea detaliată, la nivelul P.U.Z., a imobilelor cu valoare culturală și a componentelor acestora care trebuie să fie conservate și a celor care pot fi modificate.

Regimul de construire viitor ține seama de caracteristicile tipologice întâlnite în teritoriul municipiului, pe care le perpetuează, adaptându-le evoluției tehnicilor constructive și reglementărilor actuale. Densitatea construirii este controlată prin indici și indicatori urbanistici specifici.

În zona centrală a municipiului, stabilită după criterii diverse și, în principal, după modul de percepere a populației, sunt permise activități specifice acestui tip de zone; totodată, densitatea construirii este mai mare. Densitatea scade spre periferia istorică a orașului; în zonele de dezvoltare, sunt permise densități crescute.

Având în vedere regimul de protecție, în mare parte a teritoriului intravilan al Municipiului Craiova inclus în teritoriul zonelor construite protejate, construirea este condiționată de obținerea avizului M.C. în cazul oricăror lucrări de execuție, în scopul conservării clădirilor și amenajărilor și a elementelor de valoare ale acestora.

Stabilirea precisă a restricțiilor și permisivităților de intervenție asupra fiecărui imobil inclus în zonele construite protejate din teritoriul administrativ se poate face numai pe baza unui plan urbanistic zonal (P.U.Z., realizat cu respectarea *Ordinului MTCT nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”*. Pentru moment, alături de Lista monumentelor istorice, se va utiliza lista imobilelor cu valoare istorică sau arhitecturală (Anexa 6.3) urmând ca, după elaborarea/revizuirea și aprobarea P.U.Z. respective, situația fiecărui imobil și a fiecărui corp de clădire din teritoriile protejate în parte să fie reglementată precis.

Zonele cu potențial de construire din centrul orașului și din zona sa istorică se vor putea constitui în operațiuni de regenerare urbană – proiecte urbane care să asigure spații publice și semipublice de calitate, suprafețe plantate, locuire și servicii de proximitate.

Construirea în zonele de dezvoltare ale orașului ține cont de următoarele constatări:

- În practica ultimilor 30 de ani, în România, autoritățile publice nu au controlat operațiunile urbanistice create în interes privat (parcelări, reparcelări, ansambluri comerciale sau de locuit). Operațiunile publice de reabilitare a centrelor istorice sau a cartierelor au fost limitate ca numări și ca obiective. Principala cauză a acestei situații este lipsa unei legislații adecvate, a cărei aplicare să fie facilitată prin proceduri clare.
- Consecința acestei absențe este dezvoltarea urbanistică necontrolată, mai ales în ceea ce privește zonele de expansiune urbană, unde intervențiile care necesitau reprezentarea interesului public sunt absente (zone fără echipare edilitară, fără căi de comunicație suficiente, fără spații publice, fără suprafețe plantate și fără servicii de proximitate - creșe, școli, grădinițe, alte servicii publice necesare).

Odată cu aprobarea noului Cod al Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor (CATUC), această carență va fi eliminată, CATUC realizând completări necesare ale legislației în ceea ce privește operațiunile:

- Conducerea operațiunilor este rezervată, în general, autorităților publice locale sau centrale sau asocierilor acestor autorități, care pot delega responsabilitățile lor organismelor sau agențiilor publice sau private.
- Tipurile de operațiuni urbane sunt variate – crearea de ansambluri de locuințe colective sau individuale, regenerarea zonelor centrale ale localităților, restructurarea zonelor industriale.
- Operațiunile urbane pot cuprinde achiziții de terenuri, realizarea de echipamente de infrastructură sau suprastructură, construcții, restaurări de locuințe (restaurare imobiliară în zone protejate sau neprotejate) sau chiar politici de ameliorare a locuirii insalubre sau de dezvoltare socială a cartierelor.

În Municipiul Craiova, administrația publică urmărește limitarea instituirii rezervelor funciare prin reglementarea de suprafețe plantate, de instituții sau servicii publice pe terenurile private. În această situație, nevoia justificată de creare a unor astfel de funcțiuni trimite la realizarea de operațiuni urbanistice conduse de Primărie.

În consecință, P.U.G. și R.L.U. își însușesc următoarele obiective ale administrației publice locale, în condițiile respectării legislației și a bunelor practici în dezvoltarea urbană:

- Instituirea unui sistem de calitate a dezvoltării. Calitatea înseamnă impunerea unui standard calitativ pentru infrastructură și imobile, modul de ocupare a parcelelor, spațiile publice, fațadele clădirilor etc.
- Pornind de la obiectivul Primăriei Municipiului Craiova de stopare a dezvoltărilor inadecvate, pentru coerența zonelor caracteristice ale orașului, R.L.U. introduce reglementări distincte pentru teritoriile omogene; interzice dezvoltările în dezacord cu vecinătățile; impune un regim de aliniere către stradă și un regim de aliniere la cornișă; impune distanțe minime ale clădirilor față de clădirile vecine, oricare ar fi funcțiunea acestora; stabilește procente minime de suprafețe plantate.
- Implementarea progresivă a dezvoltării teritoriului, în cadrul teritoriului intravilan propus, cu crearea de imobile private și de dotări publice în același timp și, totodată, instituirea de interdicții temporare de construire până la aprobarea documentațiilor de urbanism care stau la baza realizării operațiunilor;

Terenul necesar dotărilor publice va rezulta din parcelele private inițiale, prin diminuare proporțională egală a terenului fiecărui proprietar; procentele necesare a fi cedate către APL vor fi fixe pentru toți proprietarii, iar stabilirea implicării fiecărei părți în operațiuni va fi stabilită contractual.

- Corelarea noilor cartiere de zonele deja urbanizate printr-un sistem de căi rutiere adecvat, introducerea transportului în comun (inclusiv pe cale ferată); reabilitarea și creșterea accesibilității sistemului de spații verzi, a apelor curgătoare și a bălților naturale. În particular, cursurile de apă vor genera trasee de mobilitate lentă.