



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM  
ION MINCU - BUCURESTI  
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,  
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

# **PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL SLATINA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Iunie 2011



## CUPRINS

**PARTEA I  
PRESCRIPTII GENERALE****CAPITOLUL I  
ELEMENTE INTRODUCTIVE**

		pag.
1.1.	Definire. Scop	5
1.2.	Domeniul de aplicare	4
1.3.	Conditii de aplicare	5
1.4.	Baza legala	6
1.5.	Intrarea in vigoare si situatii tranzitorii	7

**PARTEA II  
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****CAPITOLUL II  
REGULI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI  
NATURAL ȘI CONSTRUIT**

		pag.
2.1.	Intravilanul	9
2.2.	Terenuri agricole din extravilan	9
2.3.	Suprafețe împădurite	9
2.4.	Zone cu valoare peisagistica ridicata si zone naturale protejate	10
2.5.	Resurse de apă și platforme meteorologice	10
2.6.	Zone construite protejate	10
2.7.	Zone expuse la riscuri naturale	11
2.8.	Zone expuse la riscuri tehnologice	11

**CAPITOLUL III  
REGULI GENERALE PRIVIND SIGURANȚA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**

3.1.	Amplasarea față de drumuri publice	12
3.2.	Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile	13
3.3.	Amplasarea față de căi ferate	13
3.4.	Orientarea față de punctele cardinale	13
3.5.	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	13
3.6.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	14
3.7.	Asigurarea compatibilității funcțiunilor	14
3.8.	Asigurarea acceselor carosabile	15
3.9.	Asigurarea acceselor pietonale si a pistelor ciclabile	15
3.10.	Parcelarea terenurilor si reparcelarea	16
3.11.	Amplasarea fata de aliniament	17
3.12.	Asigurarea parcajelor	17
3.13.	Inaltimea constructiilor	17
3.14.	Aspectul exterior al construcțiilor	17
3.15.	Spatii plantate	17
3.16.	Imprejmuiri	18
3.17.	POT, CUT	18

**PARTEA III  
ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**CAPITOLUL IV  
ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUN. SLATINA**

		pag.
4.1.	Principiile zonificarii fuctionale propuse	19
4.2.	Impartirea teritoriului in zone, subzone si utr-uri	19
	Definirea zonelor, subzonelor si UTR-urilor	20

**CAPITOLUL V  
PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

		pag.
5.1.	Prevederi specifice pentru intravilan	24
	Zona rezidentiala - L	24
	Subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime- L1	26
	Subzona locuintelor individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime - L2	32
	Subzona locuintelor colective - L3	37
	Zona cu functiuni de tip central - „C”	44
	Subzona centrala protejata - C0	46
	Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate, in prelungirea acesteia si avand un tesut urban constituit- C1	54
	Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate, in locatii dispersate (poli centrali secundari) - C2	60
	Zona cu functiuni mixte - “M”	67
	Subzona mixta situata inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit - M1	69
	Subzona mixta situata inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab constituit - M2	75
	Zona industriala - “I”	80
	Zona gospodarie comunală - “G”	85
	Zona spatiilor plantate - “V”	90
	Zona transporturilor - „T”	95
	Zona cu destinatie speciala - „S”	101
	Zona situata in extravilan - „EX”	104

5.2.	Prevederi specifice pentru extravilan	104
------	---------------------------------------	-----

**ANEXE**

		pag.
Anexa 1	Glosar de termeni	107
Anexa 2	Necesarul de parcaje	109
Anexa 3	Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument	113
Anexa 4	Organizarea profilului stradal - sectiuni caracteristice	116

# PARTEA I

## PRESCRIPTII GENERALE

### CAPITOLUL I

#### ELEMENTE INTRODUCTIVE

##### 1.1. Definire. Scop.

(1) Regulamentul local de urbanism al Mun. Slatina se constituie într-un sistem unitar de reglementari urbanistice la nivelul unitatii teritorial-administrative, cu scopul de a concretiza in plan spatial strategia de dezvoltare a orasului, in concordanta cu potentialul si vocatia acestuia si in interesul public general, in spiritul principiilor dezvoltarii durabile.

(2) Regulamentul local de urbanism al municipiului Slatina, aferent Planului urbanistic general Slatina, cuprinde si detaliaza prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor

##### 1.2. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul regulament se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ al Municipiului Slatina, atat in teritoriul intravilan propus prin actualul PUG, cat si in zonele extravilane.

(2) Prezentul Regulament local de urbanism stabileste reguli obligatorii aplicabile pe întreg teritoriul unitatii teritorial-administrative, la nivelul zonelor, subzonelor si unitatilor teritoriale de referinta, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(3) Prevederile regulamentelor locale de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritatile publice locale vor avea în vedere si vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.

(4) Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament ce contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. De asemenea, la emiterea autorizatiei de construire, autoritatea publica locala va consulta si va respecta si prevederile continute in Planurile urbanistice Zonale si de detaliu ulterioare aprobarii prezentului regulament.

### 1.3. Conditii de aplicare

(1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condițiilor de reglementare, cazuri specificate în continuare la aliniatul (2), precum și în conținutul regulamentului.

(2) Terenurile pentru care se impune realizarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu sunt cele care prezintă, distinct sau cumulativ, următoarele caracteristici:

- i. terenuri cu geometrie neregulată și atipice față de unitatea teritorială de referință din care fac parte
- ii. terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar și pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu doatri cu caracter public
- iii. terenuri care sunt în prezent ocupate cu unități industriale dezafectate sau în curs de dezafectare, propuse prin PUG spre re-conversie funcțională cu activități aparținând domeniului terțiar (comert, servicii)
- iv. zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general și care sunt evidențiate/delimitate în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.<sup>1</sup>

(3) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone. Până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile instituite prin prezentul regulament la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

(4) În situația prevăzută la alin. (2) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

- a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

(5) Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de

<sup>1</sup> Conform Legii 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, în acest caz neaplicându-se prevederile alin. (4) lit. b).<sup>2</sup>

(6) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la alin. (5), numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va proceda la elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru o suprafață prestabilită. Această zonă poate fi delimitată prin avizul de oportunitate, în funcție de caracterul omogen al zonei, funcțiune, regim de înălțime și infrastructura existentă. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoane fizice ori juridice interesate. Responsabilitatea coordonării realizării documentațiilor de urbanism și a conținutului acestora cade integral în sarcina autorității publice locale competente.<sup>3</sup>

#### 1.4. Baza legala

Baza legala utilizata in conceperea si redactarea prezentului Regulament, valabila la data intocmirii acestuia, cuprinde urmatoarele acte legislative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicata in 1997 si modificata cu Legea nr. 453 din 2001.
- OUG nr. 7/2011 privind modificarea si completarea Legii 350/2001
- Legea 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea si completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor republicate in 1997 si modificata cu Legea nr. 453 din 2001.
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
- Legea 5/ 2000 privind zonele naturale si construite protejate ;
- Legea 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009
- Legea 451/ 2002, pentru ratificarea "Conventiei Europene a peisajului", adoptata la Florenta, in 20 oct. 2000
- Legea 41/1995 – privind aprobarea Ordonantei Guvernamentale nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural
- L.137/1995 – privind protectia mediului, republicata in 2000 si completate cu Legea 159/1999.
- L.7/1996 – Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare
- L.26/1996 – Codul silvic
- L.107/1996 – Legea apelor
- L. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- L.521/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- L.56/1998 – privind aprobarea OG nr. 24/1997 pentru modificarea si completarea OG nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national aprobate prin Legea 41/1995.
- L.213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- L.107/1999 – pentru aprobarea OG nr. 81/1998 privind ameliorarea prin impadurire a terenurilor degradate

<sup>22</sup> Conform Legii 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea si completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul , art.32, alineatul 5

<sup>3</sup> ibidem, art.32, alineatul 7

- L.141/1999 pentru aprobarea OGR 96/1998 privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national

#### 1.5. Intrarea in vigoare a RLU si situatii tranzitorii

(1) Presentul regulament înlocuieste Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina din 1998.

(2) Presentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunostinta publica.

(3) Presentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Slatina

(4) Odata cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul si cu observarea prevederilor prezentului Regulament si a planului urbanisticgeneral.

(5) Autorizatiile emise anterior intrarii în vigoare a prezentului regulament raman valabile pe toata perioada de valabilitate a autorizatiei respective. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii autorizatiilor emise anterior, autoritatea publica va avea în vedere, la solutionarea unei astfel de cereri, concordanta cu prescriptiile prezentului regulament

(6) Odata cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor si Planurile urbanistice de detaliu, își pierd aplicabilitatea.



## **PARTEA a II-a**

### **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **CAPITOLUL II**

#### **REGULI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

##### **2.1. Intravilanul**

(1) Prin Planul urbanistic general al Mun. Slatina se stabilește noul intravilan al orasului, pornind de la situația actuală și ținând cont de strategia de dezvoltare a orasului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare de asigurarea dotarilor de utilitate publică.

(2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

(3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - U.A. Olt.

##### **2.2. Terenuri agricole din extravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adaposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, caile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, reglementările cuprinse în prezentul Regulament în secțiunea referitoare la zonele extravilane (EX).

##### **2.3. Suprafețe împădurite**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

(4) Suprafetele împadurite din extravilan sunt parte a Fondului silvic iar administrarea și gestionarea lor se va face conform Codului silvic și a Planurilor de Management specifice.

#### 2.4. Zone cu valoare peisagistica ridicată și zone naturale protejate

1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Prin prezentul regulament se considera a reprezenta zone cu valoare peisagistica ridicată următoarele arii precizate și delimitate prin Planul urbanistic general: zona limitrofa râului Slatioara (cuprinzând zona umedă și ariile parțial împadurite din cadrul platformei inferioare a orașului), zonele intravilane parțial împadurite aferente văilor și cursurilor de apă din interiorul localității (Urlătoarea, Clocociov, Șopot, Strehareț), zonele extravilane împadurite aferente aceluiași unități topografice, din cadrul platformei terasei superioare a Slatinei.

(3) Prin prezentul regulament, corespunzător fiecărei subzone în parte, se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor /lacurilor de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală.

(3) Consiliul Județean Slatina va asigura calitatea, continuitatea și integritatea zonelor declarate cu valoare peisagistică deosebită, a coridoarelor ecologice propuse, prin asigurarea protejării lor în documentațiile de urbanism întocmite pentru teritoriile limitrofe.

#### 2.5. Resurse de apă și platforme meteorologice<sup>4</sup>

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

#### 2.6. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, aflate pe Lista Monumentelor Istorice în vigoare la data

<sup>4</sup> Conform HOTĂRĂRII nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pag.3

intocmirii prezentului Regulament, se face conform cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

#### 2.7. Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului local și precizate și în conținutul grafic al PUG-ului mun. Slatina

#### 2.8. Zone expuse la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.<sup>5</sup>

### **CAPITOLUL III**

## **REGULI GENERALE PRIVIND SIGURANȚA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**

#### 3.1. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru largirea amprizei strazilor (realiniere), strapungeri de strazi și realizarea de strazi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

<sup>5</sup> Ibidem, pag.5-6

(5) În cazul măsurilor de largire a amprizei strazilor prevazute de Planul urbanistic general și marcate pe planșa Reglementari Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(6) Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementari Urbanistice, conform Anexei nr. 6 la prezentul regulament .

(7) Pentru acele artere carosabile din cadrul tramei stradale a orașului care sunt indicate în planșa de Reglementari ca fiind însoțite de un spațiu verde de aliniament, acesta este obligatoriu a fi respectat și este de min.2,0m, corespunzător profilului arterei respective.

### 3.2. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigăi, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

### 3.3. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de **100 m** măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

#### 3.4. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism publicat prin HG 525 din 27 iunie 1996.

(2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a caror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

#### 3.5. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Pentru terenurile agricole din intravilan care prin prezentul PUG sunt propuse a trece în categoria de terenuri construibile pentru locuințe sau funcțiuni mixte, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea unui Plan urbanistic Zonal aprobat conform legii; autorizarea construcțiilor va fi condiționată de eliberarea unei autorizații de construire pentru drumuri și echipare edilitară și de dovada executiei și recepției rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică prin racordare la sistemul centralizat al municipiului Slatina.

(3) Emiterea autorizației de construire cu rezolvarea în sistem individual de asigurare a rețelelor edilitare de alimentare cu apă potabilă și canalizare este permisă numai atunci când parcela are o suprafață de min.2000 mp, front la strada de min.25 m și are acces la un drum public modernizat.

(4) În sensul prezentului articol, prin solutii de echipare edilitara în sistem individual se înțelege asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.

(6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela. În acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala în sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurarii infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(7) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, în functie de dimensiuni si de functiune.

### 3.6. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) parcela minima pentru solutii de echipare edilitara in sistem individual sa fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m si are acces la un drum public modernizat

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

### 3.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor<sup>6</sup>

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezentul regulament de urbanism, care precizează utilizările admise, utilizările admise cu condiționari și utilizările interzise.

(2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(4) Condițiile de amplasare a diferitelor tipuri de construcții în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 a HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

<sup>6</sup> Cf. Regulamentului General de Urbanism / RGU- aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996

### 3.8. Asigurarea acceselor carosabile<sup>7</sup>

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### 3.9. Asigurarea acceselor pietonale si a pistelor ciclabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Circulațiile pietonale vor fi însoțite de piste ciclabile cu lățimea de min.1,0m., continue și având posibilitatea parcarii a min.10 biciclete în zonele aglomerate

### 3.10. Parcelarea terenurilor si reparcelarea

(1) Prin **parcelare** se înțelege împartirea unei suprafețe de teren, constituind o singură proprietate, în 4 sau mai multe parcele noi, cu destinația de a fi sau nu înstrăinate prin vânzări, cedări și utilizări pentru construcțiile permise de legile și regulamentele în vigoare.

(2) În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înainte de dezmembrare și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

(3) Se poate autoriza parcelarea unui teren, dacă:

- terenul este într-o zonă construibilă a orașului conform prezentului PUG și a Regulamentului aferent
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale de referință respective
- așezarea și natura terenului permit construirea locuințelor și a funcțiilor complementare în mod igienic, eficient și după normele de rezistență în vigoare
- au trecut cel puțin 10 ani de la umplerea gropilor, pentru terenurile nivelate în acest mod.

(4) Sunt interzise parcelările pentru mai mult de 12 loturi pe terenurile situate unde nu există canalizare și alimentare cu apă potabilă și unde Primăria nu face încă, sau nu poate face lucrări la care să se racordeze acelea ale parcelărilor.

<sup>7</sup> Cf. Regulamentului General de Urbanism / RGU- aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996

(5) Prin reparcelare în sensul prezentului regulament se înțelege ansamblul operațiunilor care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(6) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 14 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 22 m
- c) suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 200 mp pentru clădiri cuplate și minimum 250 pentru clădiri izolate
- d) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e) unghiul format de frontul parcelei la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade.

7) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (2).

(8) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca, în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție, să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

(9) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(10) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, detinatorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(11) Transferurile de proprietăți conf. alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(12) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (6) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a detinatorilor în domeniul public al Primăriei Municipiului Slatina.

(13) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele în care se afla parcelele.

### 3.11. Amplasarea față de aliniament<sup>8</sup>

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(2) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, astfel încât să se respecte coerența și caracterul fronturilor stradale.

(3) Retragerile față de aliniamentul parcelei sunt precizate pentru fiecare subzonă funcțională în parte în conținutul prezentului regulament.

<sup>8</sup> Cf. Regulamentului General de Urbanism / RGU- aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996



(4) Pentru acele artere carosabile din cadrul tramei stradale a orasului care sunt indicate in plansa de Reglementari ca fiind insotite de un spatiu verde de aliniament, acesta este obligatoriu a fi respectat si este de min.2,0m, corespunzator profilului artrei respective.

### 3.12. Asigurarea parcajelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

### 3.13. Înălțimea construcțiilor

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) zonele care prin prezentul PUG sunt indicate ca având posibil accent vertical și pentru care este autorizarea construcțiilor se va face obligatoriu în baza unui PUZ cu ilustrare de arhitectura.

### 3.14. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### 3.15. Spații plantate<sup>9</sup>

- 1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Reglementarilor impuse fiecărei subzone în parte, prin prezentul regulament.
- 2) Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei resoective nuse poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantatiile de compensare respective.
- 3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

### 3.16. Împrejmuiri

- 1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

<sup>9</sup> În conformitate cu prevederile Legii nr. 24 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane publicată în M.Of. nr. 36 din 18 ianuarie 2007

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### 3.17. POT, CUT

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească maximumul stabilit prin prezentul regulament, corespunzător fiecărei subzone și UTR în parte.

# **PARTEA a III-a**

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **CAPITOLUL IV**

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUN. SLATINA**

### 4.1. Principiile zonificarii fuctionale propuse

Zonificarea functionala propusa pleaca de la principiul modern al deservirii flexibile si diverse a teritoriului unui oras, intarind mixitatea functionala si contiguitatea activitatilor in relatie cu trama stradala, tipologia parcelarului, a fondului construit, cu istoria si vocatia orasului Slatina.

Zonificarea propusa respecta urmatoarele principii:

- intarirea raportului orasului cu Oltul – ca element fondator al acestuia - printr-o organizare functionala care sa permita mai mult accesul si folosinta publica a zonei riverane
- pastrarea limitelor zonelor construite protejate si corelarea spatiala si functionala a acestora la nivelul teritoriilor din proximitate
- pastrarea in decupajul functional a memoriei orasului cristalizata in natura si tipologia parcelarului, a tramei stradale si a densitatii fondului construit
- crearea unei zone centrale viabile si veritabile a orasului prin conectarea multipla a tuturor functiunilor prezente in arealul central al orasului, cu scopul cresterii puterii de focalizare si reprezentare a acesteia
- respectarea conformarii altimetrice naturale a teritoriului Slatinei si intarirea functiilor sociale ale spatiilor plantate naturale situate in intravilan
- delimitarea cu claritate a zonei centrale a Slatinei prin reconformarea profilelor tramei stradale majore adiacente si prin eliberarea acestui areal de traficul greu de tranzit.
- sporirea atractivitatii Slatinei prin specularea si valorificarea calitatilor unor locuri cu valoare deosebita: malul si zona limitrofa Slatioarei, zonele adiacente vailor plantate, punctele de panoramare peisagera, manastirile, Dealul Gradistei, monumentele de arhitectura din zona construita protajata
- crearea unei imagini a orasului prin reglementarea corespunzatoare a zonelor de intrare si poarta in oras, situate adiacent principiilor aretere de penetratie si cai ferate.

### 4.2. Diviziunea teritoriului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

Diviziunea teritoriului in zone functionale a luat in calcul criteriul functiunii dominante-existente si propuse- in relatie cu strategia generala de dezvoltare a localitatii si cu vocatia afirmata a anumitor zone.

Diviziunea teritoriului in subzone functionale a fost determinată de cinci parametri:

- situarea într-o condiție particulară de cadru natural (in vecinatatea padurii, mal de apa, vale, promontoriu).
- situarea în interiorul sau în exteriorul zonei construite protejate
- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- natura parcelarului pe care se situeaza acele functiuni
- tipul de tesut urban (constituit slab constituit sau neconstituit/fost agricol)

In cadrul fiecărei subzone functionale, acolo unde a fost considerat necesar, teritoriul a fost sub-divizat in unitati teritoriale de referinta, dupa alti doi parametri de diferentiere, care se adauga celor anteriori:

- pozitia particulara in cadrul zonei/ orasului – central/ periferic
- regimul mediu de inaltime

4.3. Definirea zonelor, subzonelor si UTR-urilor

Planul urbanistic general al municipiului Slatina stabileste urmatoarele zone si subzone functionale si unitati teritoriale de referinta:

Zona functionala	Subzona functionala	UTR	Definire
Zona rezidentiala „L”	Subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1	L1a	Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban constituit, pe un parcelar ordonat-organic
		L1b	Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan
		L1c	Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2) in zone cu dificultati hidro-geologice
	Subzona locuintelor individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime L2	-	Locuinte individuale si semi-colective cu regim mediu de inaltime (P+3-4 etaje) dispuse pe un parcelar fragmentat, adiacent sau in interiorul zonelor constituite
	Subzona locuintelor colective L3	L3a	Locuinte colective cu inaltimei reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale
		L3b	Locuinte colective cu inaltimei medii si mari (P+5-10 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale
	Subzona centrala protejata C0	C0a	Functioni cu caracter central in limitele zonei construite protejate, nucleul central

Zona cu functiuni de tip central "C"		<b>C0b</b>	Funcțiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant institutii si servicii de nivel municipal si supramunicipal, locuinte cu spatii comerciale si servicii la parter
		<b>C0c</b>	<b>C0c</b> - Funcțiuni cu caracter central protejate in locatii exterioare perimetrului central al orasului
	<b>Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate, in prelungirea acesteia si avand un tesut compact constituit</b> <b>C1</b>	<b>C1</b>	Funcțiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ.
		<b>C1a</b>	Spatiu pietonal amenajat - piata cu caracter reprezentativ, functiuni mixte in subteran, parcaje publice
	<b>Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate- in locatii dispersate (poli centrali secundari)</b> <b>C2</b>	<b>C2a</b>	Funcțiuni cu caracter central dispersate, predominant dotari existente de invatamant si sanatate
		<b>C2b</b>	Funcțiuni cu caracter central dispersate – poli centrali secundari in zonele periferice, predominant servicii tertiare si administrative de nivel zonal, situate pe un parcelar in curs de constituire
Zona cu functiuni mixte "M"	<b>Subzona mixta inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit</b> <b>M1</b>	<b>M1a</b>	Funcțiuni mixte inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor individuale
		<b>M1b</b>	Funcțiuni mixte inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective
	<b>Subzona mixta situata inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab constituit</b> <b>M2</b>	<b>M2a</b>	Funcțiuni mixte - predominant servicii si comert de proximitate, servicii care necesita suprafete mari de teren, locuinte care necesita parcelare/reparcelare - obligativitate PUZ

		<b>M2b</b>	Funcțiuni care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și re-inserarea în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc)
Zona industrială "I"	<b>Subzona unități industriale cu producție activă I1</b>	<b>I1</b>	unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează
	<b>Subzona parc de activități industriale și depozitare/ tehnopol I2</b>	<b>I2</b>	activități productive legate de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare, servicii pentru personal și clienți, funcțiuni industriale în regim de parc de activități
Zona gospodărie comunală "G"	<b>Subzona gospodărie comunală cimitir G1</b>	<b>G1a</b>	Cimitire protejate
		<b>G1b</b>	Cimitire în afara zonelor protejate
	<b>Subzona gospodărie comunală G2</b>	-	Unități de gospodărie comunală dispersate, construcții pentru echipamente edilitare
Zona spațiilor libere și plantate "V"	<b>Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat V1</b>	<b>V1a</b>	Parcuri și grădini amenajate aflate în zona construită protejată
		<b>V1b</b>	Parcuri și grădini amenajate aflate în afara zonei construite protejate
	<b>Subzona spațiilor plantate amenajate pentru sport și agrement V2</b>	-	Spații plantate amenajate, terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție, poli de agrement; complexe și baze sportive
	<b>Subzona spațiilor plantate pentru protecția cursurilor de apă V3</b>	-	Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă, plantații de consolidare a versanților, plantații de însoțire a malului Olteului
	<b>Subzona spațiilor plantate de protecție față de drumuri, infrastructura tehnică și sanitară V4</b>	-	Spații liniare, coridoare verzi, perdele de protecție față de circulații majore, în special în zonele de locuințe, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone mixte, plantații aferente zonelor de protecție sanitară (cimitire, etc)

	<b>Subzona padurilor de agrement situate in intravilan V5</b>	-	Paduri de agrement si plantatii silvice situate in intravilan, destinate relaxarii, agrementului si activitatilor prietenoase cu mediul
Zona transporturilor „T”	<b>Subzona transporturilor rutiere T1</b>	<b>T1a</b>	Spatii aferente transporturilor rutiere-circulatii carosabile efective, noduri de circulatie
		<b>T1b</b>	Spatii aferente transporturilor rutiere-parcaje de mari dimensiuni, unitati de gestiune si control a transportului in comun
	<b>Subzona transporturilor feroviare T2</b>	<b>T2</b>	Spatii aferente transporturilor feroviare-circulatii feroviare efective si zone de siguranta ale acestora, gari, unitati de gestiune si control
Zona cu destinatie speciala „S”	<b>Subzona functiunilor speciale S</b>	<b>S</b>	Spatii destinate unitatilor militare, securitatii, politiei, spatii pentru echipamentele si constructiile respective
Zona situata in extravilan „EX”	<b>Subzona terenuri agricole situate in extravilan EX1</b>	<b>EX1</b>	Terenuri cu functie agricola situate in extravilan, arabile, livezi, gradini de legume, etc
	<b>Subzona pasuni in extravilan EX2</b>	<b>EX2</b>	Terenuri cu functie de pasuni in extravilan
	<b>Subzona paduri si plantatii forestiere situata in extravilan EX3</b>	<b>EX3</b>	Paduri si plantatii forestiere situate in extravilan
	<b>Subzona terenuri aflate permanent sub ape EX4</b>	<b>EX4</b>	Oglinzi de apa, rauri, parauri, lacuri aflate in extravilan
	<b>Subzona terenuri ocupate de drumuri si cai ferate in extravilan EX5</b>	<b>EX5</b>	Terenuri ocupate de drumuri nationale, judetene, comunale si cai ferate din administratie SNCFR

## CAPITOLUL V PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru fiecare zona definita functional si spatial, au fost determinate subzone de reglementare si, acolo unde a fost cazul, din ratiuni de diferentiere pe criterii topologice, morfologice, functionale sau de alta natura, au fost suplimentar determinate si localizate unitati teritoriale de referinta.

Toate prevederile prezentului regulament fac referire si sunt corelate cu Planșa de Reglementari – unitati teritoriale de referinta, care face parte parte integranta din PUG si RLU- Slatina.

### 5.1. Prevederi specifice pentru teritoriul intravilan

## Zona rezidentiala „L”

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona rezidentiala „L” este alcatuita preponderent din locuinte, atat individuale cu regim mic de inaltime situate pe un parcelar variat ca forme si dimensiuni, cat si colective si semicolective situate in ansambluri rezidentiale, existente sau propuse. Datorita acestui lucru, zona rezidentiala a fost subimpartita in subzone distincte, urmarind cateva criterii determinante:

#### criteriul topologic:

- situarea in raport cu zona centrala - central/ marginal
- situarea in raport cu un element de cadru natural dominant

#### criteriul morfologic:

- tipologia sistemului parcelar:
  - parcelar spontan puternic fragmentat cu loturi pentru locuinte individuale
  - parcelar creat prin operatiuni de sistematizare pentru locuinte colective in ansambluri rezidentiale inainte de 1989
  - parcelar creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole
- tipologia sistemului stradal
  - trama stradala organica-ordonată rezultata din evoluția în timp a tesutului
  - trama stradala geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite
  - trama stradala slab constituita in zonele periferice semi-urbane
- tipologia sistemului construit
  - regim de construire continuu
  - regim de construire discontinuu
  - înălțimea volumelor construite (mică - P-P+2 niveluri, medie P+3,4 niveluri, mare-peste P+4 niveluri)

#### criteriul funcțional

- locuințe individuale cu comert si servicii complementare dispersate in tesut



- locuințe semicolective / colective cu comerț și servicii complementare situate la parterul imobilelor

### REGLEMENTARI GENERALE ZONA „L”

Prin prevederile prezentului regulament se anticipează o evoluție a zonelor de locuințe existente, care va consta din:

- tranziția unor zone de locuit către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reabilitarea ansamblurilor de locuințe colective;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare, relotizare și, acolo unde condițiile hidro-geologice o impun, relocare.
- extinderea pe terenuri neconstruite, fost-agricole din intravilan, a noi zone și microzone de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni urbanistice (de regandire a tramei stradale și a sistemului de dotări) și funciare (de comasare și relotizare), în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Diferențierea zonei „L” în subzone și UTR-uri s-a realizat în modul următor:

Subzona funcțională	UTR	Definire
<b>Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime</b> <b>L1</b>	<b>L1a</b>	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat-organic
	<b>L1b</b>	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan
	<b>L1c</b>	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2) în zone cu dificultăți hidro-geologice
<b>Subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim mediu de înălțime</b> <b>L2</b>	-	Locuințe individuale și semi-colective cu regim mediu de înălțime (P+3-4 etaje) dispuse pe un parcelar fragmentat, adiacent sau în interiorul zonelor constituite
<b>Subzona locuințelor colective</b> <b>L3</b>	<b>L3a</b>	Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	<b>L3b</b>	Locuințe colective cu înălțimi medii și mari (P+5-10 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale

## Subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1

### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Cele trei mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă subzona L1 sunt:

- a) parcelar constituit în zonele adiacente celei centrale și semicentrale, cu un caracter urban evident,
- b) parcelar de factura agricolă în zonele urbane periferice și în trupurile izolate de intravilan, necesitând o pregătire prealabilă urbanizării
- c) parcelar dezvoltat în zonele cu riscuri de alunecări și terenuri improprii construirii

Acestea au generat trei tipuri de ut-uri care au compus subzona L1, după cum urmează:

**L1a** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat-organic înafara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

**L1b** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, înafara perimetrelor de protecție, având cu regim de construire posibil continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltări de noi zone de locuit periferice, dar în limitele actualului intravilan, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar; pentru zonele neechipate cu alimentare cu apă și canalizare se impune prin prezentul regulament obligativitatea realizării unor PUZ-uri pentru stabilirea tramei stradale, a dotărilor de utilitate publică, a spațiilor plantate aferente acestor arii. De asemenea, pentru aceste dezvoltări în zone neechipate edilitar, se impune autorizarea echipării terenului și a străzilor, precum și recepția acestora înainte de emiterea autorizației de construire pentru imobilele respective.

**L1c** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2) în zone cu dificultăți hidro-geologice, înafara perimetrului de protecție pentru zone construite protejate, cu regim predominant discontinuu; se impune PUD cu studiu geotehnic preliminar pentru stabilirea cu exactitate a riscului de alunecare și inundație. În zonele în care, prin studiile respective, se constată condiții foarte negative privind natura terenului și este prezent riscul de alunecări de teren și inundație, se impune interdicție de construire pe zonele afectate și relocarea acelor locuințe în alte zone ale orașului.

### RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA L1

- Modernizarea rețelei stradale
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane și subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele străzilor
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comert de proximitate
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor

- Pentru parcelari noi in L1b, suprafata minima a terenului necesar este de 10000mp.
- Suprafata minima aferenta dotarilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelarii va fi de min. 15%.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, gradini, scuaruri publice.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni complementare locurii – comert de proximitate, dotari de invatamant sanatare, servicii și mici activități manufacturiere, cu urmatoarele condiții:
  - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC,
  - să nu genereze transporturi grele,
  - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
  - sa asigure parcare a min.3 autoturisme,
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
  - să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
  - activitatea sa se desfășoare numai în interiorul cladirii;
  - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizarii pe parcela.

**L1b** - realizarea locuințelor in aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii care sa reglementeze: noua trama stradala, operatiunile de parcelare/reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitara, asigurarea cu echipamente si dotari publice

**L1c** - orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona L1 ( L1a, L1b, L1c) se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L1a + L1b + L1c**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- (2) - dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă L1a		Dimensiune minimă L1b		Dimensiune minimă L1c	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
<b>Înșiruit</b>	150	8	Nu este recomandat		Nu este recomandat	
<b>Cuplat</b>	200	12	300	12	Nu este recomandat	
<b>Izolată</b>	250	14	500	15	250	14
<b>Parcelă de colț</b>	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă					

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceasta latura tesita va avea o

lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

(2) Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi în subzona **L1 (utr-urile L1a + L1b + L1c)** :

	L1a			L1b		L1c
	insiruit	cuplat	izolat	cuplat	izolat	izolat
<b>Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi</b>	3,0m	4,0m- la strazi de categoria III  5,0m – la strazi de categoria I,II		5,0m		5,0m

(3) Conditii suplimentare care se aplica cumulat fata de punctul (2):

- se admite micșorarea acestei retrageri minime fata de aliniament doar daca astfel se respecta o caracteristica a strazii respective, evidenta pe toata lungimea strazii
- noile constructii în regim insiruit sau cuplat sa fie amplasate astfel incat să nu se lase calcane vizibile;
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1)

	L1a			L1b		L1c
	insiruit	cuplat	izolat	cuplat	izolat	izolat
<b>Retrageri fata de limitele laterale</b>	- Pe parcela de colt – min.3,0m	H/2 , min.3,0m		H/2 , min.3,0m		H/2 , min.3,0m
<b>Retragere fata de limita posterioara</b>	min.3,0m	H/2, min.5,0m				

Unde: H= inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte

(2) În cazul loturilor cu adancime mai mica 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor;

(3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m m fata de limitele posterioare ale parcelei.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**L1a, L1b, L1c**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $D=H$ ), dar nu mai puțin de 5,0m

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L1a, L1b, L1c**

(1) Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5** metri.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L1a, L1b, L1c**

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L1a, L1b, L1c**

(1) Înălțimea maximă a clădirilor la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel = **8,0** m  
Înălțimea maximă a clădirilor la coama sau la aticul ultimului nivel = **12** m (P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)

(2) Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M); de asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită (R)

(3) Pentru **L1c**- prezenta demisolului nu este recomandată

(4) se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

(5) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L1a + L1b + L1c**

(1) clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

(2) se interzice realizarea unor mansarde false;

(3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

(4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**L1a + L1b + L1c**

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- (4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- (5) In UTR **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara in sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:
  - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) parcela minima pentru solutii de echipare edilitara in sistem individual sa fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m si are acces la un drum public modernizat
  - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

##### **L1a + L1b + L1c**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii
- (3) Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei resoective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (4) Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

##### **L1a + L1b + L1c**

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

	<b>L1a</b>	<b>L1b</b>	<b>L1c</b>
<b>POTmax</b>	40%	30%	20%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

	<b>L1a</b>	<b>L1b</b>	<b>L1c</b>
<b>CUTmax</b>	1.2	0.9	0.5

## **Subzona locuintelor individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime L2**

### **DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI**

Subzona se compune din locuinte individuale si semi-colective cu regim mediu de inaltime (P+3-4 etaje) dispuse pe un parcelar fragmentat, adiacent sau in interiorul zonelor constituite, adesea intercalate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective.

Numarul mare de situatii si relatii de vecinatate, tipologia diversa a acestor zone privind fondul construit, caracterul fragmentat al parcelarului rezultat din re-puneri in posesie in zone cu un caracter diferit, anterior conturat, impune detalierea prezentelor reglementari prin Planuri urbanistice de detaliu.

Pentru parcelari noi, suprafata minima a terenului necesar este de 10000mp. Suprafata minima aferenta dotarilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelarii va fi demin. 15%.

### **RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA L2**

- Modernizarea retelei stradale, acolo unde este cazul
- Amenajarea de parcaje plantate de proximitate
- Amenajarea de piste pentru biciclete in profilele strazilor
- Amenajarea de trasee pietonale
- Completarea si, dupa caz, realizarea plantatiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fatadele locuintelor

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și semi-colective mici cu maxim P+4 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu
- echipare edilitara
- circulatii carosabile si pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, gradini, scuaruri publice.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni complementare locurii – comert de proximitate, dotari de invatamant sanatate, servicii și mici activități manufacturiere, cu urmatoarele condiții:
  - suprafata acestora să nu depășească 250 mp ADC,
  - să nu genereze transporturi grele,
  - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
  - sa asigure parcare a min.3 autoturisme,
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;



- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcela.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona L2 se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Aceste reglementari sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- (2) - dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire L2 - constructii noi	Dimensiune minimă L2	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	250	14

(3) Pentru parcelari noi pentru locuinte individuale sau semi-colective, suprafata minima a terenului necesar (acthixzionat sau prin asociere) este de 10000mp. Suprafata minima aferenta dotarilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelarii va fi demin. 15%.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(2) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

(2) Se stabilesc urmatoarele retrageri minime obligatorii pentru constructiile noi in subzona **L2**

	<b>Retrageri minime obligatorii L2</b>
<b>Înșiruit</b>	3,0
<b>Cuplat</b>	4,0m- la strazi de categoria III 5,0m – la strazi de categoria I,II
<b>Izolot</b>	4,0m- la strazi de categoria III 5,0m – la strazi de categoria I,II

#### (3) Conditii suplimentare care se aplica cumulativ fata de punctul (2):

- se admite micșorarea acestei retrageri minime fata de aliniament doar daca astfel se respecta o caracteristica a strazii respective, evidenta pe toata lungimea strazii
- noile constructii in regim insiruit sau cuplat sa fie amplasate astfel incat să nu se lase calcane vizibile;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1)

	<b>L1a</b>		
	<b>insiruit</b>	<b>cuplat</b>	<b>izolat</b>
<b>Retrageri fata de limitele laterale</b>	- Pe parcela de colt – min.3,0m	H/2 , min.3,0m	
<b>Retragere fata de limita posterioara</b>	min.3,0m	H/2, min.5,0m	

Unde: H= inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte

(2) In cazul loturilor cu adancime mai mica 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei

clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor;

(3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 m față de limitele posterioare ale parcelei.

**Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $D=H$ ), dar nu mai puțin de 5,0 m.

**Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5** metri.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(4) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a clădirilor la coama sau la aticul ultimului nivel = **15** m ( $P+1+M$ ,  $P+1+R$ ,  $D+P+M$ ,  $D+P+R$ )

(2) Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită ( $M$ ); de asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită ( $R$ )

(4) se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

(5) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

**Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(5) clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

(6) se interzice realizarea unor mansarde false;

(7) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- (8) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- (4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu**

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.
- (4) Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (3) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- (4) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$\text{POTmax} = 40\%$$

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$\text{CUTmax} = 2$$

## Subzona locuințelor colective L3

### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Ansamblurile existente de locuințe colective, realizate în cea mai mare parte înainte de 1989, au suferit în ultimii 20 de ani o serie de modificări, adesea în detrimentul calitatii spațiilor exterioare, sub impactul pieței imobiliare, al noilor cerințe ale locuitorilor, datorate creșterii gradului de motorizare în oraș, etc. În prezent, s-a ajuns la stabilizarea relativă a acestor areale, iar disfuncționalitățile semnalate (ocuparea spațiilor plantate de parcaje, lipsa spațiilor comunitare, intercalarea unor parcelări în interiorul ansamblurilor de locuințe colective, etc) pot fi remediate în viitor pe baza prezentului regulament.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în intravilan se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele condiții:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 800 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

### RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA L3 - EXISTENT

- Modernizarea rețelei stradale în zonele existente
- Amenajarea de parcaje plantate în lungul strazilor
- Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele strazilor principale
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, camine de bătrâni
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor

### RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA L3 - PROPUS (PUZ)

Planurile Urbanistice Zonale elaborate pentru noi ansambluri de locuințe colective, se vor întocmi cu respectarea următoarelor condiții:

- tipul de documentație va fi de P.U.Z. + ilustrare de arhitectură - pentru clarificarea volumetriei generale și a tratării fațadelor
- teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de limitele de UTR precizate în planșa de Reglementări aferente prezentului Regulament și va include amplasamentul care generează PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum și cele aparute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză.
- obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

- autorizarea constructiilor aferente echiparii tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii.
- autorizarea lucrarilor de reabilitare sau de construire de retele edilitare, strazi, parcaje la sol, amenajari ale spatiului public, locuri de joaca etc se vor face pe baza de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

In functie de inaltimea maxima existenta si admisa prin prezentul regulament, subzona L3 se diferentiaza in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

<b>L3a</b>	<b>Locuinte colective cu inaltimei reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale</b>
<b>L3b</b>	<b>Locuinte colective cu inaltimei medii si mari (P+5-10 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale</b>

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**L3a + L3b** - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**L3a , L3b** - în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- (1) In cazul existenței comerțului și serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
  - acces separat de cel al locatarilor;
  - accesul marfii și locurile de parcare necesare aprovizionării magazinelor să nu deranjeze accesul locatarilor în imobile
  - creșele și grădinițele să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
  - activitățile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective să nu producă poluare
- (2) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism.
- (3) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.
- (4) Se admit lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- (5) Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L3a , L3b** - în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

(1) Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

(2) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

(3) Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

(4) Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.

**Precizarile continute in prezentul articol sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal.**

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**L3a, L3b**

(1) În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, locuințele colective vor menține caracteristicile parcelarului existent. Suprafețele neconstruite dintre imobilele de locuințe colective se vor menține conform proiectului inițial, fiind interzise noi parcelări sau alocări de terenuri pentru alte construcții.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuințe colective, conform PUZ; clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L3a, L3b**

(1) În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se menține retragerea existentă de la aliniamentul parcelelor și caracterul inițial al acestora.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament, pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### **L3a, L3b**

(1) In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

##### **L3a, L3b**

(1) In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dinre cladiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.



(2) Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5,0m pentru strazile cu sens unic si min.7,0m pentru strazile cu dublu sens.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **L3a, L3b**

(1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective.

(2) Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete.

(3) Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului.

(4) se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spaaiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz.

(5) Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

(6) Este interzisa construirea de garaje individuale.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu**

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### **L3a ansambluri existente – Hmax = P+4 niveluri**

**L3a ansambluri propuse – Hmax = P+4 niveluri**, conform PUZ, cu urmatoarele specificatii:

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

### **L3a - ansambluri existente – Hmax = P+10 niveluri**

**L3b- ansambluri propuse – Hmax = P+10 niveluri**, conform PUZ, cu urmatoarele specificatii:

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### **L3a, L3b**

- (1) In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari:
  - reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective.
- (2) Trasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate având în vedere beneficiile economice (izolare termica cu până la 60% mai buna a teraselor), ecologice (creseterea procentului de suprafete înverzite în cartiere) si de confort (izolare fonics a locuintelor de la ultimul etaj).
- (3) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:
  - conform P.U.Z. + ilustrare de arhitectura, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Pentru ansamblurile existente si cele noi de locuinte colective:
  - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu**

- (2) În cazul dezafectarii unor constructii tehnico – edilitare aferente ansamblurilor mai vechi de locuinte colective, se recomanda utilizarea suprafetelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spaaii verzi

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (2) Pentru ansambluri de locuinte colective propuse terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber –
- (3) Se recomanda realizarea, amenajarea si plantarea de spatii verzi, locuri de joaca si terenuri de sport suplimentare, pe baza de proiecte la nivel de UTR sau cartier.
- (4) In orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Gardurile de delimitare ale ansamblurilor de locuinte colective, acolo unde se considera necesar a fi construite din ratiuni de siguranta, standard, etc, se recomanda ca spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1.50m**, avand un soclu opac de **0.40m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.20m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmirii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

##### L3a, L3b

	L3a	L3b
<b>POTmax</b> pentru ansambluri de locuinte colective existente	Se mentin indicatorii urbanistici existenti	
<b>POTmax</b> pentru ansambluri de locuinte colective propuse	35%	20%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

	L3a	L3b
<b>CUTmax</b> pentru ansambluri de locuinte colective existente	Se mentin indicatorii urbanistici existenti	
<b>CUTmax</b> pentru ansambluri de locuinte colective propuse	1,7	2,2

# Zona cu functiuni de tip central „C”

## DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cu functiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor situate in interiorul sau inafara perimetrului aferent zonelor construite protejate, in sistem compact sau dispersat, avand ca element comun centralitatea, fie in raport cu orasul (in cazul zonei centrale protejate si a nucleului istoric), fie in raport cu o vecinatate imediata (in cazul nucleelor centrale mici in zonele semicentrale sau periferice).

Aceasta structurare a zonei centrale urmareste mai putin o segregare functionala foarte stricta, ci mai mult, pe de o parte, o intarire a nucleului central, si de pe alta parte, crearea unui sistem de nuclee de centralitate satelitare in raport cu centrul, functionand in sistem policentric deschis.

Zona cu functiuni de tip central e compusa dintr-o paleta larga de functiuni, intre care cele predominante sunt functiunile administrative de nivel supramunicipal, municipal si local, financiar-bancare, culturale, de invatamant, sanatate, religioase, comerciale si servicii publice, iar cele existente intr-o proportie si redusa, functiunile de locuire, agrement, mica productie si functiunile speciale.

Prin modul in care a fost reglementata zona Centrala s-a urmarit articularea mai buna intre centrul nou si cel vechi al Slatinei, cresterea atractivitatii nucleului central prin pietonizarea unui fragment si atragerea unei game de functiuni de tipul alimentatiei publice, comertului, serviciilor publice reprezentative si recreerii in spatii publice deschise.

## RECOMANDARI GENERALE

(1) Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii sau functionarii zonei cu functiuni de tip central se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal, se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriu minim de reglementari teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- se vor include reglementarile PUG pentru zona în cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.

(2) Dupa aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrarile de construire pe baza PUZ, dupa caz.

(3) În situatiile în care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela sau înaltimii existente a cladirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;

d) compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;

e) regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

Avand in vedere structura si componenta functionala a zonei cu functiuni de tip central, aceasta zona s-a descompus in subzone si UTR-uri in modul urmatoar:

<b>Subzona centrala protejata C0</b>	<b>C0a</b>	Funcțiuni cu caracter central in limitele zonei construite protejate, nucleul central
	<b>C0b</b>	Funcțiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant institutii si servicii de nivel municipal si supramunicipal, locuinte cu spatii comerciale si servicii la parter
	<b>C0c</b>	Funcțiuni cu caracter central protejate in locatii exterioare perimetrului central al orasului
<b>Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate, in prelungirea acesteia si avand un tesut compact constituit C1</b>	<b>C1</b>	Funcțiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ.
<b>Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate- in locatii dispersate (poli centrali secundari) C2</b>	<b>C2a</b>	Funcțiuni cu caracter central dispersate, predominant dotari existente de invatamant si sanatate
	<b>C2b</b>	Funcțiuni cu caracter central dispersate – poli centrali secundari in zonele periferice, predominant servicii tertiare si administrative de nivel zonal, situate pe un parcelar in curs de constituire

## Subzona centrala protejata C0

Limitele subzonei centrale protejate au fost stabilite anterior prin Plan Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate aprobat conform Legii, iar prezentul regulament a preluat, adaptat si detaliat prevederile continute in acesta.

Funciunile intalnite in interiorul zonei construite protejate sunt fie locuinte, fie functiuni mixte, preponderent ansambluri manastiresti, biserici, monumente de for public sau institutii de invatamant si cultura situate in zone de tesut urban cu caracter special.

Pentru autorizarea de noi constructii in perimetrul **subzonei centrale protejate C0**, pentru toate utr-urile componente, este obligatorie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal conform legislatiei in vigoare<sup>10</sup>, cu urmatoarele conditii:

- teritoriul minim care urmeaza a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de limitele insulei urbane din care face parte amplasamentul
- este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.
- se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona în cauza
- obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate si reglementate.

Dat fiind caracterul diferit al parcelarului, natura terenului, componenta functionala si pozitia topologica (in raport cu nucleul central si cu limitele intravilanului), subzona centrala protejata contine urmatoarele u.t.r.-uri.

**C0a** - Functiuni cu caracter central in limitele zonei construite protejate, nucleul central

**C0b** - Functiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant institutii si servicii de nivel municipal si supramunicipal, locuinte cu spatii comerciale si servicii la parter

**C0c** - Functiuni cu caracter central protejate in locatii exterioare perimetrului central al orasului

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

##### **C0a, C0b, C0c**

(1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;

(2) se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

(3) se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul Centrului Vechi și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;

<sup>10</sup> conform Ordinului M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

(4) se recomandă în u.t.r. C0a o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, artizanat din zona Olteniei, etc., fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, spații pentru comunitate, etc.;

(5) se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

(6) se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare;

(7) în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### **C0a, C0b, C0c**

- 1) se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- 2) se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult;
- 3) se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente;
- 4) se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă pe o lungime de front mai mare de 100m, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- 5) se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.
- 6) se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  - a) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
  - b) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### **C0a, C0b, C0c**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

#### **C0a, C0b, C0c**

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

#### **C0a, C0b, C0c**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;



- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzile de categoria I și a II-a și de **6,0** metri pe străzile de categoria a III-a;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### **C0a, C0b, C0c**

- (1) Se va menține situația dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu, prezenta la nivel de strada sau de insula urbana.
- (2) Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât **15,0 m**, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de **3,0 m**.
- (3) Cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,0 m**.
- (4) Cladirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- (5) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de **4,0** metri;
- (6) Cladirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) În UTR **C0a** - se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii.

##### **C0a, C0b, C0c**

- (2) Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- (3) Curțile închise vor avea o suprafață de minim **30,0** mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**C0a, C0b, C0c**

(1) Orice parcela din subzona **C0** este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

(4) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

(5) În u.t.r. **C0a**, pe strazile **Mihai Eminescu, Horia, Lipscani, Ana Ipatescu și Grădinitei** se va crea un sistem pietonal – cu interzicerea accesului autovehiculelor, cu excepția rezidenților, a mașinilor de intervenție și a mașinilor de aprovizionare a spațiilor comerciale (unde este cazul) care vor accesa spațiul doar în intervalul orar 6.00-9.00 și 22.00- 24.00. Strazile limitrofe acestui areal pietonizat, care fac parte din același u.t.r. C0a, se vor menține cu profilul carosabil existent, racordat independent de pietonalele propuse, dar vor avea viteza de circulație restricționată.

**Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**C0a, C0b, C0c**

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

(3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

(4) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

**Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) **C0a, C0b** - se păstrează înălțimile existente în tot perimetrul zonelor construite protejate

(2) **C0a** - Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - **Hmax = P+4** (15,0m)

(3) **C0b** - Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - **Hmax = P+5** (18,0m)

(4) **C0c** - Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - **Hmax = P+2** (9,0m). Se va evita obturarea cu construcții a perspectivei panoramice de pe Grăditea, zona mănăstirii Clocociov și Streharet.

(4) In cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu un nivel pe o lungime de maxim **15,0** metri de la intersecție.

(5) In toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(6) Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

(7) Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;

(2) Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona C0, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastise; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.

(3) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia;

(4) Arhitectura noilor clădiri în zona centrală C0 și mai cu seamă în proximitatea monumentelor de arhitectură va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

(4) În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

(5) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

(6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

(7) Pentru utr C0a - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului inițial.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare; energie electrica.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- (4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- (3) In u.t.r. **C0c** - "Gradistea" - spatiul plantat adiacent constructiilor existente va fi astfel amenajat astfel incat sa pastreze deschisa perspectiva panoramica asupra orasului.
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- (5) Se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, pietete urbane, gradini urbane), în proportie minima de (conform HG 525/1996, anexa 6 si RLU aferent PUG, Cap. 10.

tip de functiune componenta a subzonei C0	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

- (6) Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizarile de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proportie minima de **15%** din suprafata parcelei.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**C0a, C0b, C0c** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și

vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
  - pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

<b>u.t.r.</b>	<b>POTmax</b>
C0a	80%
C0b	60%
C0c	50%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

<b>u.t.r.</b>	<b>CUTmax</b>
C0a	3
C0b	2,5
C0c	1,5

## Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate, in prelungirea acesteia si avand un tesut urban constituit C1

Prezentul regulament urmareste incurajarea unei dezvoltari urbane armonioase a Slatinei, cu valorificarea intregului potential de care aceasta dispune. Pentru atingerea acestui obiectiv, zonele dinafara perimetrului zonei centrale protejate, care contin institutii, servicii, comert si locuire si sunt situate pe un parcelar urban constituit, adesea in prelungirea sau adiacent zonei centrale protejate, avand un caracter asemanator cu aceasta, ofera un potential de centralitate semnificativ si oportunitati pentru crearea unei structuri urbane policentrice.

Pe de alta parte, necesitatea unei dezvoltari urbane integrate si a pastrarii caracterului compact al tesutului urban, necesitatea echilibrarii dotarilor si echipamentelor publice in tot arealul urbanizat al orasului, necesitatea corelarii intre tipul parcelarului si densitatile cadrului construit, intre gradul de accesibilitate si tipologia functionala, au condus la o definire a subzonei C1 din 4 puncte de vedere:

- **functional:** functiuni mixte cu caracter central, predominand institutii publice si servicii
- **morfologic:** parcelar urban constituit, continuitate a structurii urbane
- **topologic:** in interiorul sau adiacent inelului central
- **volumetric:** permisivitatea pentru constructii mai inalte si accente volumetrice, predominanta spatiilor pietonale, parcaje subterane

Dat fiind criteriile definite anterior, subzona centrala C1 contine urmatoarele u.t.r.-uri.

**C1-** Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ.

**C1a** - Spatiu pietonal amenajat -piata cu caracter reprezentativ, functiuni mixte in subteran, parcaje publice

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

##### **C1**

(1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale.

(2) Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

(3) Se admit funcțiuni publice reprezentative și sedii ale unor organisme locale, județene regionale sau naționale (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

(3) Se admit functiuni cu caracter central de tipul:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;

- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri, hosteluri
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale/ servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, etc
- cazino, centre de dans, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite;
- unitati de invatamant primar, gimnazial si liceal
- dotari de sanatate, centre medicale, policlinici, servicii medicale de urgenta
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe pe parcela, locuințe colective si semicolective de standard mediu sau ridicat
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală

**C1a**

- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală
- spații pietonale cu amenajări de tip piața urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zona nucleului istoric
- funcțiuni mixte, predominant comerț, alimentație publică - în subteran

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**C1**

- (1) Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;
- (2) Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri (cca. 40.0 metri desfășurare de front);
- (3) Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni
- (4) Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;
- (5) Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;

**C1a**

- (1) Se admit doar funcțiuni comerciale de capacitate mică (max. 250 mp) în subteran, adiacent sau în relație directă cu spațiile pentru garare, cu acces direct din spațiul pietonal amenajat la suprafața ca piața urbană reprezentativă

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**C1, C1a:** Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

#### **C1:**

- Se recomanda menținerea parcelarului existent iar dacă noile construcții se dezvoltă pe parcele comasate, se recomanda pastrarea amprentei parcelarului anterior.
- În cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile insiruite și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- Parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile insiruite și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazuri speciale, vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

#### **C1:**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, înstituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor



anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzile de categoria I și a II-a și de **6,0** metri pe străzile de categoria a III-a;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### **C1:**

- (1) Se va menține situația dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu, prezenta la nivel de strada sau de insula urbana.
- (2) Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât **15,0 m**, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de **3,0 m**.
- (3) Cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,0 m**.
- (4) Cladirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- (5) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de **4,0** metri;
- (6) Cladirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

##### **C1:**

- (2) Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- (3) Curțile închise vor avea o suprafață de minim **30,0** mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

**Aceste reglementari sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Orice parcelă din subzona **C1** este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

(3) In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

(4) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### **C1:**

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

(3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

(4) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

**C1a:** Parcaj subteran care va da posibilitatea amenajării la sol a unei piețe urbane reprezentative

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

##### **C1:**

(1) În zonele constituite se mențin înălțimile existente. Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamentele unei străzi - cf. Anexei 2 a prezentului regulament

(4) În cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu un nivel pe o lungime de maxim **15,0** metri de la intersecție.

(5) În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(6) Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

(7) Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale

(8) În zonele unde pe planșa de reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, înălțimea construcțiilor nu se limitează, dar autorizarea construcțiilor se va face numai în baza unui PUZ aprobat însoțit de ilustrație de arhitectură.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### **C1:**

(2) Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona C1, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastise; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.

(3) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia;

(4) Arhitectura noilor clădiri în zona centrală C1 va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: *volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție, cromatică*.

(5) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

(6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### **C1:**

(1) Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare; energie electrica.

(2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

(3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

(4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### **C1:**

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

(2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

(4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

(5) Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, pietete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10.)

<b>tip de funcțiune componenta a subzonei C1</b>	<b>spatiu plantat suprafata minima</b>
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate ,dar nu mai puțin de 30% diin suprafata parcelei
Turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

(6) Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizarile de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proporție minimă de **15%** din suprafata parcelei.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

##### **C1:**

(1) Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;

(2) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

u.t.r.	POTmax*
<b>C1</b>	60%
<b>C1a</b>	Nu este cazul

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

u.t.r.	CUTmax**
<b>C1</b>	3
<b>C1a</b>	Nu este cazul

\*\* In zonele unde pe plansa de reglementari aferenta prezentului PUG exista indicatia de „*accent vertical*”, POT se va stabili in baza unui PUZ aprobat insotit de ilustrare de arhitectura.

\*\* In zonele unde pe plansa de reglementari aferenta prezentului PUG exista indicatia de „*accent vertical*”, CUT se poate incadra intre 5.0 si maxim 9.0, dar autorizarea constructiilor se va face numai in baza unui PUZ aprobat insotit de ilustrare de arhitectura.

**Subzona centrala situata inafara zonei construite protejate,  
in locatii dispersate  
(poli centrali secundari)  
C2**

Subzona contine nuclee strategice de dezvoltare viitoare a Slatinei situate în afara zonei centrale protejate, dar in directa relatie cu aceasta, care vor putea conferi orasului o echilibrare deopotriiva spatiala si funcțională. Dezvoltarea acestei subzone C2 este foarte importanta, punand miza pe o intensificare a acestor clusteri de dezvoltare in cadrul sistemului policentric din jurul nucleului central, ajutand la o mai buna deservire a coroanelor rezidentiale deja formate si la limitarea presiunii pe zonele extem-periferice sau dinafara intravilanului.

Tinand cont de diversitatea mare de situatii si locatii in care se manifesta deja noile nuclee de centralitate ale Slatinei, marcate fie de prezenta unor dotari de invatamant sau sanatare, fie de comert, servicii tertiare si administrative cu un areal de deservire zonala, subzona C2 are detaliate urmatoarele u.t.r.- uri, ambele tipuri aflandu-se situate pe un parcelar localizat semicentral sau periferic.

<b>C2a</b>	<b>Funcțiuni cu caracter central, dispersate in zonele semicentrale si periferice, predominant cu dotari de invatamant si sanatare</b>
<b>C2b</b>	<b>Funcțiuni cu caracter central dispersate – poli centrali secundari in zonele periferice, predominant cu servicii tertiare si administrative de nivel zonal</b>

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**C2a, C2b**

(1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;

(2) se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul Centrului Vechi și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;

(3) se recomandă în u.t.r. C0a o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutierii și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.;

(4) se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

(9) se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare;

(10) în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI  
C2a, C2b**

- 7) se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- 8) se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult;
- 9) se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente;
- 10) se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă pe o lungime de front mai mare de 100m, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- 11) se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.
- 12) se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  - a) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
  - b) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE****C2a, C2b**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**C2a** - se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

**C2b** - autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**C0a, C0b** - Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- respectarea retragerii fata de aliniament pe strazile adiacente propuse pentru largire și completare a spatiului verde de protecție (aliniament stradal) – conform Plansei de reglementari care face parte din prezentul regulament
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzile de categoria I și a II-a și de **6,0** metri pe străzile de categoria a III-a;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

**C2b** - autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****C2a, C2b**

(1) Se va menține situația dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu, prezenta la nivel de strada sau de insula urbana.

(2) Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât **15,0 m**, masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, în punctul cel mai înalt, si nu mai puțin de **3,0 m**.

(3) Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor care nu prezinta calcane cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,0** m.

(4) Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

(5) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de **4,0** metri;

(6) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

**C2b** – autorizarea constructiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu **1/2** din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

(2) Curțile închise vor avea o suprafață de minim **30,0** mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim **1/2 H**.

(3) **In C2a** - in incintele unitatilor de invatamant - se recomanda mentinerea dispunerii initiale a cladirilor; se interzice autorizarea constructiilor anexe in interspatiul dintre unitatile de invatamant.

**C2b** – autorizarea constructiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

##### **C2a, C2b**

(1) Orice parcela din subzona **C2** este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) In cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

(3) In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

(4) C2a – in incintele unitatilor de invatamant se recomandă amplificarea circulației pietonale si a zonelor de detenta pentru copii si insotitori

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

**C2b** – autorizarea constructiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### **C2a, C2b**

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;



(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

(3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

(4) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

**Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**C2a, C2b -**

(1) - Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

(2) **C2a** - înălțimile maxime vor respecta situația existentă

(3) **C2b** - conform PUZ aprobat conform legii - Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - **Hmax = P+4** (15,0m)

(4) În zonele unde pe planșa de reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, înălțimea construcțiilor nu se limitează, dar autorizarea construcțiilor se va face numai în baza unui PUZ aprobat însoțit de ilustrare de arhitectură.

(5) În cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu un nivel pe o lungime de maxim **15,0** metri de la intersecție.

(6) În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(7) Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea „conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

(8) Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

**Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**C2a, C2b -**

(1) Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona C0, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastise; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.

(2) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia;

(3) Arhitectura noilor clădiri în zona centrală C0 și mai cu seamă în proximitatea monumentelor de arhitectură va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește:

- volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea

cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

(4) În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

(5) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

(6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

(7) Pentru utr C0a - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### **C2a, C2b –**

(1) Toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare; energie electrica.

(2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

(3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

(4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### **C2a, C2b –**

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

(2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

(3) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

(4) Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10.

<b>tip de funcțiune componenta a subzonei C0</b>	<b>spatiu plantat suprafata minima</b>
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata

	parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai putin de 30 % din suprafata parcelei
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

(5) Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proportie minima de **15%** din suprafata parcelei.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**C2a, C2b** – se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.; construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

u.t.r.	POTmax
C2a	existent
C2b	50%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

u.t.r.	CUTmax*
<b>C2a</b>	existent
<b>C2b</b>	2.5

\* In zonele unde pe planșa de reglementari aferenta prezentului PUG exista indicatia de „*accent vertical*”, CUT se poate incadra între 5.0 și maxim 9.0, dar autorizarea constructiilor se va face numai în baza unui PUZ aprobat însoțit de ilustrare de arhitectura.

## Zona cu functiuni mixte

## "M"

### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona mixtă a Slatinei se constituie din trei tipuri majore de subzone diferite după:

- natura tesutului urban: constituit (stabil), în curs de constituire, sau neconstituit (care necesită restructurare)
- natura funcțiilor predominante și funcțiunea corelată
- natura fondului construit existent (necesitatea restructurării lui pentru dezvoltări urbane viitoare)

Astfel, zona mixtă în ansamblul ei, formează un sistem flexibil înglobând diferitele funcțiuni de interes general și public, formând linearități cu caracter comercial și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și în lungul principalelor artere de penetrație în oraș. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează sistemul policentric compus din nucleul central și nucleele secundare dispersate. Tipurile de funcțiuni asociate zonei mixte sunt: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona mixtă din afara perimetrelor protejate conține într-o mare măsură un fond construit asociat locuirii (pe parcelă sau colective) și permite mai ușor sau chiar încurajează conversia locuințelor în alte funcțiuni, atunci când și parcelarul este unul constituit.

### REGLEMENTARI GENERALE

Când parcelarul suport al acestei zone este unul de factură agricolă, slab constituit din punct de vedere urbanistic, mixtitatea este asociată preponderent funcțiilor de tipul serviciilor, comerțului, activităților productive nepoluante și locuirii, dar conformarea spațial-volumetrică și funcțională detaliată a acestor subzone se va putea stabili cu exactitate doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

De asemenea, se instituie obligativitatea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru situația în care zona mixtă este una care se va dezvolta pe baza unui fond construit provenit din perioada industrializării, actualmente dezafectat sau în curs de dezafectare, deficitar sub aspectul echipării, materialelor, confortului general oferit utilizatorilor și care, ca atare, necesită în mod urgent restructurare, reconversie funcțională și re-inserarea în tesutul orașului.

Aceste Planuri Urbanistice zonale pentru noile dezvoltări de zone cu pronunțat caracter mixt în locații semicentrale sau periferice, vor fi întocmite în acord cu legislația în vigoare și vor preciza:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei,
- modul de relaționare cu vecinătățile
- intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
- zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă)
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane
- ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc

modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela sau înaltimii existente a cladirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.

Componenta zonei mixte este urmatoarea:

subzona	utr	definire
Subzona mixta inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit <b>M1</b>	<b>M1a</b>	Functiuni mixte inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor individuale
	<b>M1b</b>	Functiuni mixte inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective
Subzona mixta situata inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab constituit <b>M2</b>	<b>M2a</b>	Functiuni mixte -predominant servicii si comert de proximitate, servicii care necesita suprafete mari de teren, locuinte care necesita parcelare/reparcelare - obligativitate PUZ
	<b>M2b</b>	Functiuni care necesita reconversie functionala, restructurare si re-inserarea in tesutul urban al orasului (foste zone industriale abandonate, foste unitati agricole, etc)

**Subzona mixta situata inafara  
zonei construite protejate  
corespunzatoare unui  
tesut urban constituit  
M1**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**M1a, M1b** - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale, servicii sociale și comunitare
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult; spații de cultura, expoziții, ateliere artistice
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale (M1a) și colective (M1b)

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**M1a, M1b**

- (1) În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă
- (2) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor să conțin la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.
- (3) Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- (4) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- (5) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- (6) **M1b** - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**M1a, M1b**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**M1a** - se vor mentine caracteristicile tesutului urban constituit, aferent locuințelor individuale, cu următoarele condiționări:

- în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul M1a este de **300 mp** și frontul la stradă de minim **12.00 metri**
- dacă nu se poate asigura aceasta condiție prin concesionare sau comasarea unor parcele alăturate, se impune PUZ pentru întreg u.t.r.- ul din care face parte amplasamentul

**M1b** - se vor mentine caracteristicile tesutului urban constituit aferent locuințelor colective, cu următoarele condiționări:

- construcțiile noi pe terenurile libere dintre construcțiile existente se pot autoriza cu funcțiuni de tipul M1b doar în baza unui P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1a, M1b

- (1) Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament impusă de regula străzii respective
- (2) Pentru străzile care sunt indicate în planșa de Reglementări aferente prezentului RLU ca având un spațiu verde de protecție adiacent, acesta va trebui respectat, în funcție de profilul străzii respective, dar va avea o lățime nu mai mică de **2.0m**
- (3) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.
- (4) M1a- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior).
- (5) M1a, M1b- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) M1a, M1b - retragerea față de limitele laterale vor fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;

- (2) M1a- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament;
- (3) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- (4) In cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**M1a, M1b** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**M1a** – o parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;

**M1b** - se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- (1) M1a, M1b - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.
- (3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m față de ferestrele locuintelor.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

(1) M1a, M1b- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;



Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 - 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 - 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 - 22,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 - 27,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x6m = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) Clădirile mai înalte cu 1 etaj decât maximumul admis pentru configurația străzii și parcelei respective, se vor putea autoriza doar în baza P.U.Z. care va studia modul de percepere de pe principalele trasee de circulație și prezenta spațială în peisajul urban al Slatinei

(3) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanle clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

(4) În zonele unde pe planșa de reglementări aferente prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, înălțimea construcțiilor nu se limitează, dar autorizarea construcțiilor se va face numai în baza unui PUZ aprobat însoțit de ilustrație de arhitectură.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) M1a, M1b - se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

- (2) Arhitectura clădirilor va fi una contemporana și va ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (3) Mobilierul urban va fi integrat la nivelul strazii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- (1) M1a, M1b- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- (4) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- (5) Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spre caile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantatii înalte și medii
- (2) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- (4) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi
- (5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (6) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

<b>tip de funcțiune componenta a subzonei M1</b>	<b>spatiu plantat suprafata minima</b>
administratie, finante, banci, comert, alimentatie publica	10% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- (1) Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- (2) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

u.t.r.	POTmax
<b>M1a</b>	70%
<b>M1b</b>	60%

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

u.t.r.	CUTmax*
<b>M1a</b>	2,5
<b>M1b</b>	3

\* In zonele unde pe planșa de reglementari aferentă prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, CUT se poate încadra între 5.0 și maxim 9.0, dar autorizarea construcțiilor se va face numai în baza unui PUZ aprobat însoțit de ilustrare de arhitectură.

**Subzona mixta situata inafara  
zonei construite protejate  
corespunzatoare unui  
tesut urban slab constituit  
M2**

Componenta subzonei M2 este următoarea:

u.t.r.	Funcțiuni
<b>M2a</b>	Funcțiuni mixte predominant servicii și comerț de proximitate, servicii care necesită suprafețe mari de teren, locuințe care necesită parcelare/reparcelare
<b>M2b</b>	Funcțiuni care necesită reconversie funcțională, restructurare și re-inserarea în țesutul urban al orașului (zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc)

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**M2a, M2b** - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale
- servicii sociale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale și colective

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**M2a, M2b**

- (1) În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă
- (2) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.
- (3) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- (4) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**M2a, M2b**

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **M2a** - suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul **M2a** este de **1000 mp** și frontul la stradă de minim **18.00** metri
- (2) **M2b** - suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul **M2b** e de **2000 mp** și front la strada de minim **24 m**.
- (3) **M2a, M2b** - operațiunile de parcelare, reparcelare, reconversie funcțională sau restructurare se vor putea realiza doar în baza unui P.U.Z. elaborat pentru întregul u.t.r. din care face parte amplasamentul, care va preciza următoarele:
  - modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei,
  - modul de relationare cu vecinătățile
  - intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
  - zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă)
  - modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane
  - ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2a, M2b

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile insertii, se va respecta o retragere de minim **10.00 metri**.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Retragera față de limitele laterale vor fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.
- (2) Retragera față de limitele posterioare va fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- (3) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim **20.00** metri de la aliniament;

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**M2a, M2b** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**M2a, M2b** - o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a

incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- (1) **M2a, M2b** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.
- (3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m față de ferestrele locuințelor.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- (1) **M2a, M2b**-conform PUZ aprobat, cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente
- (2) Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 - 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 - 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 - 22,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 - 27,00	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2

Carosabil - 14 m. + trotuare 2x6m = 26 m. (categoria II)		niveluri
--	--	----------

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) Clădirile cu înalțimi mai mari de P+8 niveluri aflate în locațiile indicate în Planșa de Reglementări care face parte din prezentul RLU, se vor putea autoriza doar în baza P.U.Z. care va studia modul de percepere de pe principalele trasee de circulație și prezenta spațială în peisajul urban al Slatinei.

(3) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

(4) În zonele unde pe planșa de reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, înălțimea construcțiilor nu se limitează, dar autorizarea construcțiilor se va face numai în baza unui PUZ aprobat însoțit de ilustrare de arhitectură.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **M2a, M2b** - se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.
- (2) Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (3) Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- (1) M2a, M2b - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- (4) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- (5) Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spre caile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantatii înalte și medii
- (2) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- (4) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi
- (5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (6) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- (3) Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- (4) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

u.t.r.	POTmax
<b>M2a</b>	60%
<b>M2b</b>	50%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

u.t.r.	CUTmax*
<b>M2a</b>	2,5
<b>M2b</b>	2

\*În zonele unde pe planșa de reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, CUT se poate încadra între 5.0 și maxim 9.0, dar autorizarea construcțiilor se va face numai în baza unui PUZ aprobat însoțit de ilustrare de arhitectură.

## Zona industrială "I"

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru



industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte;

- a) unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează
- b) unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

### **Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:**

**I1 - subzona activităților productive active** – reprezentând unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează și pot evolua, pe termen lung, către tipul subzonei I2- parc de activități/tehnopol

**I2 - subzona tehnopol urban / parc de activități** - reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

## **REGLEMENTARI GENERALE**

(1) Pentru toate platformele industriale existente în forma actuală sau parcuri de activități/tehnopol va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului și stabilirea edificabilelor maxime.

(2) Pentru toate UTR din zona I sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

(3) Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

(4) În ambele subzone ale zonei industriale se vor asigura spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților. Tehnopolurile sau parcurile de activități se disting printr-o anumită specializare funcțională: parcuri tehnologice, parcuri de "soft", parcuri de cercetare și învățământ superior.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**I1-** sunt admise următoarele activități:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari similabile
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților
- depozitarea bunurilor și materialelor,
- management și cercetare industrială

**I2-** sunt admise următoarele activități:

Proiectant general: U.A.U.I.M.-C.C.P.E.C.

- activități productive din domenii de vârf,
- servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională,
- transport, distribuție, logistică
- depozitare,
- expoziție, show-room
- facilități pentru angajați și clienți.

**I1, I2** se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- amenajări peisagistice
- spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**I1, I2** - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

**I1, I2** - se accepta, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - a) birouri profesionale sau de afaceri;
  - b) servicii pentru afaceri;
  - c) instituții financiare sau bancare;
  - d) poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - a) producție manufacturieră;
  - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
  - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de **3000** mp ADC (**1500** mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

**I1** - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

**I2** - se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.

**I2** - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**I1, I2**

- 1)** se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

- 2) se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- 3) se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- 4) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**I1, I2** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000** mp. și un front minim la stradă de **50,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**I1, I2** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 1) **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 2) **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.
- 3) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**I1, I2** - conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD.
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

**Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.**

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

**I1, I2** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**I1, I2** - în conformitate cu prevederile P.U.Z. aprobat, cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de **minim 4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**I1, I2** - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **40%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20** m.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**I1, I2**- în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

**I1** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri ;

**I2** - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri;

**I1,I2** - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**I1, I2** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**I1, I2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- I1, I2** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - suprafețele libere neocupate cu circulației, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
  - se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- I1, I2** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

subzona /u.t.r.	POT maxim %
<b>I1</b>	40
<b>I2</b>	60

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

subzona /u.t.r.	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim % (mc. / mp. teren)
<b>I1</b>	12,0	<b>4,5</b>
<b>I2</b>	20,0	<b>15</b>

## Zona gospodarie comunală "G"

## DESCRIEREA CARACTERULUI ZONEI

Zona **G** reunește toate funcțiunile aflate în incinte specifice care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației urbane a Slatinei cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

subzona	u.t.r.	Funcțiuni/activități
Subzona gospodarie comunala cimitir G1	G1a	Cimitire, inclusiv capelele și spațiile aferente programului de culte situate în limitele zonei construite protejate
	G1b	Cimitire, inclusiv capelele și spațiile aferente programului de culte în afara limitei zonei construite protejate
Subzona gospodarie comunala	G2	Unități de gospodarie comunala dispersate, construcții pentru echipamente edilitare și salubritate

## REGLEMENTARI GENERALE

- se vor menține configurațiile actuale, cu obligația îmbunătățirii imaginii urbane a acestor unități
- se vor întreține și completa spațiile plantate din incintele respective, precum și aliniamentele stradale
- în cazul relocării unora dintre aceste unități, acest lucru se va realiza pe baza unui Plan Urbanistic Zonal pentru noile amplasamente

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

#### **G1** - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### **G 2** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**G1, G2** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

**G1b** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri

- pentru noile cimitire se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- G1** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.
- G2** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- G1a** - în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrare și interioare.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- G2** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

#### **G2**

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim **8.0** metri pe străzile de categoria a III-a.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- G2** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
  - în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- G2** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
  - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- G1** - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15** % din suprafața totală a cimitirului;
- G2** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- G1** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- G2** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
  - în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- G1, G2** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **12.0** metri.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G1** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
- G2** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**G1:**

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se vor asigura puncte sanitare și toalete publice;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.



**G2:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**G1b** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

**G1a**- se vor mentine amenajările peisagistice initiale ale zonei protejate care fac parte din configurația cimitirului respectiv

**G2:**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
  - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**G1b:**

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

**G1a**- se va mentine caracterul original al împrejmuirii – conform cu statutul sau de protecție

**G2:**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**G1a** – se menține situația existentă

**G1b** - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp., din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

**G2** - POT maxim = **50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**G1a** - se mentien situatia existenta

**G1b** - CUT maxim = **0,15** mp ADC / mp.teren

**G2** - CUT maxim = **1,8** mp ADC / mp.teren

---

## Zona spatiilor plantate "V"

### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spatiilor plantate publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații plantate de protecție și păduri din intravilan. Definirea acestei zone s-a facut tinand cont de:

- necesitatea prezervarii spatiilor plantate existente

- necesitatea întaririi protecției spațiilor plantate de tip gradina, parc urban amenajate și incluse în perimetre de protecție alături de instituții publice
- necesitatea creării unui sistem plantat coerent organizat, în relație directă cu înzestrarea naturală a orașului, cu topografia acestuia și cu caracterul zonelor construite
- necesitatea protecției și valorificării zonei limitrofe râului Olt
- necesitatea creșterii atractivității pentru publicul larg a zonelor plantate de tip gradina, parc și a celor destinate sportului și agrementului

Prezentul regulament local de urbanism urmărește ca prin administrarea spațiilor verzi ale orașului Slatina să se asigure îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

#### REGLEMENTARI CU CARACTER GENERAL

- 1) Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafața.
- 2) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- 3) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- 4) Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.
- 5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Zona spațiilor plantate „V” cuprinde următoarele subzone și u.t.r.-uri:

<b>Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat</b> <b>V1</b>	<b>V1a</b>	Parcuri și grădini amenajate aflate în zona construită protejată
	<b>V1b</b>	Parcuri și grădini amenajate aflate în afara zonei construite protejate
<b>Subzona spațiilor plantate amenajate pentru sport și agrement</b> <b>V2</b>	-	Spații plantate amenajate, terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție, poli de agrement; complexe și baze sportive
<b>Subzona spațiilor plantate pentru protecția cursurilor de apă</b> <b>V3</b>	-	Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă, plantații de consolidare a versanților, plantații de însoțire a malului Oltului

<b>Subzona spatiilor plantate de protecție față de drumuri, infrastructura tehnică și sanitara V4</b>	-	Spatii liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore, in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara (cimitire, etc)
<b>Subzona padurilor de agrement situate in intravilan V5</b>	-	Paduri de agrement si plantatii silvice situate in intravilan, destinate relaxarii, agrementului si activitatilor prietenoase cu mediul

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**V1a** - se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

**V1b** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

**V2** - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

**V3** - sunt admise următoarele funcțiuni:

drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc; aceste funcțiuni cu acces public nelimitat nu trebuie să depășească 10% din suprafața întregului u.t.r.

**V4** - conform legilor și normelor în vigoare, respectând indicațiile conținute în Planșa de Reglementari care face parte integrantă din prezentul Regulament.

**V5** - conform normelor specifice în vigoare și prevederilor din RGU.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**V1a** - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

**V1b** - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități

sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

**V1b, V2** - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a u.t.r.-ului respectiv

- se admit construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi integral demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

**V3, V4** – funcțiunile de loisir admise trebuie să permită accesul public nelimitat și nu trebuie să depășească 10% din suprafața întregului u.t.r.

**V5** - se admite utilizarea pentru agrement a pădurilor din intravilan cu respectarea celorlalte condiții privind asigurarea ecosistemelor existente și a biodiversității

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**V1 – V5** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

**V1a** - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

**V1b, V2** - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi

**V4** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

**V5** - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement.

**V1 – V5** - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**V1 – V5** - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

**V4** – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute prin planșa de Reglementari, parte integrantă a prezentului Regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**V1 – V5** - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**V1 – V5** - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**V1 – V5** - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**V1 – V5** - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**V1 – V5** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**V1 – V5** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

**V1 – V5** - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**V1 – V5** - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

**V1, V2, V3** - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- V1 – V5** – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
  - se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1** și **V2**.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- V1 – V5** - - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică
- se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.
- V1b** - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- V1a** - POT se menține conform proiectului inițial
- V1b** - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %**
- V2** - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim **30% .**
- V3, V4** - POT cu construcții, circulații, platforme = **maxim 20% .**
- V5** - fără obiect.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- V1a** - CUT se menține conform proiectului inițial
- V1b** - CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **0,2 mp. ADC/ mp. teren**
- V2, V3, V4** - CUT maxim **0.35 mp. ADC/ mp. teren**
- V5** - fără obiect

## Zona transporturilor „T”

### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită

considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul căilor de acces în oraș.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

<b>Subzona transporturilor rutiere T1</b>	<b>T1a</b>	Spatii aferente transporturilor rutiere-circulatii carosabile efective
	<b>T1b</b>	Spatii aferente transporturilor rutiere-parcaje de mari dimensiuni, unitati de gestiune si control a transportului in comun
<b>Subzona transporturilor feroviare</b>	<b>T2</b>	Spatii aferente transporturilor feroviare-circulatii feroviare efective si zone de siguranta ale acestora, gari, unitati de gestiune si control

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- T1** - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
  - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
  - construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul *en-gros* și pentru comerțul *en-detail* numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
  - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
  - vamă;
- T2** - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
  - amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;



- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

**T1 + T2** - Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

- parcaje pentru salariați și pentru călători.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**T1 + T2** - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

**T1** - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - drumuri naționale - 22 m.;
  - drumuri județene - 20 m.;
  - drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

**T2** - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de **100 m** măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

## ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

**T1 + T2** – se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;

- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

**T1** - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

**T2** - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

**T1 + T2** - se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

**T1 + T2** - pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de **400** mp, cu un front la stradă de minim **15** metri;

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

**T1 + T2** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,0** metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

**T1 + T2** - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I și II și de minim **8.0** metri pe străzile de categoria III.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA

**T1 + T2** - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,0** metri.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

**T1 + T2** - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**T1+ T2** - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0** metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**T1 + T2** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**T1 + T2** - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**T1 + T2** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

**T1 + T2** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

**T1** - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor

de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**T1 + T2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**T1 + T2** - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere în amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone

**T1 + T2** - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp. și tratate peisagistic.

**T2 + T3** - conform studiilor de specialitate.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**T1 + T2** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0.60** m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

**T2** - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**T1 + T2** - POT maxim - %

Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
<b>T1</b>	2-5	60

<b>T2</b>	conform studiilor de specialitate	70
-----------	-----------------------------------	----

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**T1 + T2 - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren**

Zona construibilă	nr. niveluri	CUT
<b>T1</b>	6 și peste	2,4
<b>T2</b>	conform studiilor de specialitate	2,5

## Zona cu destinatie speciala „S”

### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona cu destinatie speciala cuprinde terenurile si constructiile aferente unitatilor de politie, jandarmerie, armata si alte servicii cu caracter special care au ca activitati principale mentinerea ordinii si sigurantei cetatenilor.

Multe din aceste zone se afla inserate in tesutul vechi al orasului, altele sunt in locatii dispersate semicentral sau periferic. Importanta reglementarii lor rezida atat in nevoia de armonizare a acestora cu vecinatatile cat si anticiparea evolutiei lor, dat fiind ca in ultima perioada, multe din astfel de imobile si-au schimbat destinatia, convertindu-se functional in alte functiuni de tipul locuintelor, sau sectorului tertiar.

## **REGELEMENTARI GENERALE SUBZONA „S”**

Pentru schimbarea utilizarii functionale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ, se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal. Se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriu minim de reglementari teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- se vor include reglementarile PUG pentru zona în cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate si reglementate.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru toate UTR cuprinse in zona „S” sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației este obligatorie elaborarea unui P.U.Z.

Sunt admise:

- servicii specializate si conexe activitatii de baza a unitatii speciale respective
- activitati de cercetare – dezvoltare
- activitati de formare profesională,
- facilități pentru angajați și clienți.
- parcaje la sol și multietajate;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice utilizari care nu se inscriu in profilul functional al unitatii respective.

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se menține situația existentă.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții în cadrul incintelor de funcțiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniament se vor stabili prin documentații PUD.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții în cadrul incintelor de funcțiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele laterale și posterioare se vor stabili prin documentații PUD.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții în cadrul incintelor de funcțiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, distanțele dintre clădiri se vor stabili prin documentații PUD.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație cu o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee asigurate pentru transporturi speciale

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, întoarcere și parcare.
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20** m.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Se menține situația existentă.

In cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul cladirilor se va supordona necesitatilor de exprimare a functionalitatii cladirilor respective, volumele vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare.

Se vor asigura bransamentele necesare la rețeaua publica de alimentare cu gaze, energie electrica, cablu TV, etc. Toate bransamentele se vor realiza subteran.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajata peisagistic si plantate cu minim un arbore la fiecare **200** mp;

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform programului si reglementarilor specifice unitatii respective.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):Se menține situația existentă.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim (%):Se menține situația existentă.

#### 5.2. Prevederi specifice pentru teritoriul extravilan

**Zona  
situata in extravilan  
„EX”**

**EX1**



## Subzona terenuri agricole situate in extravilan

### CARACTERUL ZONEI

**Terenuri cu functie agricola situate in extravilan, terenuri arabile, livezi, gradini de legume.**

### REGLEMENTARI GENERALE

- a) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si în conditiile stabilite de lege
- b) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- c) Pentru constructiile si amenajarile de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localitatii.
- d) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate si în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare si de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.

## Subzona pasuni in extravilan EX2

### CARACTERUL ZONEI

**Terenuri cu functie de pasuni in extravilan, neproductive, corelate cu functionarea fermelor de animale.**

### REGLEMENTARI GENERALE

- a) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe pasunile din extravilan este interzisa
- d) Introducerea de pasuni în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate si în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare si de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.

## Subzona paduri si plantatii forestiere situata in extravilan EX3

### CARACTERUL ZONEI

**Paduri si plantatii forestiere situate in extravilan.**

### REGLEMENTARI GENERALE

- conform cu reglementarile continute in Codul Silvic, actualizat la data intocmirii prezentului Regulament.

**Subzona terenuri aflate permanent sub ape  
EX4**

**CARACTERUL ZONEI**

**Oglinzi de apa, rauri, parauri, lacuri aflate in extravilan**

**REGLEMENTARI GENERALE**

Conform Legii 107/1996, actualizata la data intocmirii prezentului Regulament.

**Subzona terenuri ocupate de cai de comunicatie  
EX5**

Conform legislatiei în vigoare si Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane (Ordin nr. 49 din 27/01/1998)

**ANEXE**

## Anexa nr. 1

**Glosar de termeni utilizati in cuprinsul RLU- Slatina**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni a caror semnificație s-a modificat în ultima perioadă, sau au apărut nuanțări în înțelesul lor, astfel ca prezentul glosar vine cu precizări în privința sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor în aplicarea regulamentului.

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

**ALINIERIA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată – suprafața tuturor planșeelor - și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafețele subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafețele subsolurilor cu destinație strictă de garare a autovehiculelor, spațiile tehnice și spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, logiilor și teraselor deschise și necirculabile precum și cea a podurilor neamenejabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, traotuarile de incintă.<sup>11</sup>

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)<sup>12</sup>** - reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor decoprite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

*În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.*

<sup>11</sup> cf. Legii 242/ 2009 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului.

<sup>12</sup> ibidem

*Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.*

*Exceptii de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:*

*- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;*

*- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.*

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

**UTR-** Unitate teritoriala de referinta - subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, în functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

**PARCELARE** - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime

**TERITORIU INTRAVILAN** - totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si în cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).

**TERITORIU EXTRAVILAN** - suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

**ZONA FUNCTIONALA** - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

**Clasificarea utilizarilor admise dupa categorii de functiuni****Functiuni administrative de nivel supramunicipal**

Sediul Prefecturii Olt

Sedii ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale;

Sediul Consiliului Judetean Olt

**Functiuni administrative de nivel municipal si zonal**

Sediul Primariei municipiului Slatina sau filiale

Sediu de partid;

Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii nonguvernamentale, asociatii, agentii, regii autonome, fonduri etc;

Sediu de birouri;

Sediu de firma sau companie.

**Functiuni financiar-bancare**

Sediul Bancii Nationale a României;

Sediu bancar, filiale

Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri;

**Functiuni comerciale si servicii in zone urbane constituite**

Comert alimentar având suprafata construita desfasurata sub 600 mp;

Comert nealimentar având suprafata construita desfasurata sub 600 mp;

Mall, Centru comercial de factura urbana;

Magazin general amplasat în zona centrala, zona rezidentiala sau într-un centru de cartier;

Piata agroalimentara;

Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club;

Servicii cu acces public: finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire si multiplicare, formare

profesionala, asistenta tehnica si reparatii obiecte de uz casnic, comunicatii, servicii postale, curierat, agentii de turism, agentii imobiliare, întretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.

**Functiuni comerciale si servicii in zone urbane periferice, slab constituite**

Supermagazin (supermarket, hipermarket);

Mall, Centru comercial;

Piata de vechituri, obor;

Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale;

Comert engros;

Showroom auto, moto, alte produse;

Spatii pentru târguri si expozitii;

Autoservice, spalatorie auto;

Statie de combustibili;

Servicii, alimentatie publica;

Centru de cercetare si formare profesionala;

Tehnopol

Parc de activitati,

Sediu de birouri;

Sediu de firma sau companie;

Hoteluri, moteluri, vile, pensiuni

**Functiuni de cult**

Lacas de cult;

Manastire.

**Functiuni de cultura**

Centru expozițional, expoziție, târg;  
Muzeu;  
Biblioteca, mediateca;  
Club, discoteca;  
Sala de reuniune;  
Cazinou;  
Casa de cultura;  
Centru de conferințe/ congrese;  
Cinematograf, multiplex;  
Teatru;  
Sala polivalentă;  
Circ.

#### **Funcțiuni de învățământ (publice sau private)**

Învățământ prescolar;  
Școala primară;  
Școala gimnazială;  
Liceu;  
Școala postliceală;  
Școala profesională;  
Învățământ superior;  
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

#### **Funcțiuni de sănătate (publice sau private)**

Spital clinic universitar;  
Spital general  
Spital de specialitate  
Asistență de specialitate  
Dispensar policlinic  
Dispensar urban  
Alte unități de sănătate  
Cresă sau creșă specială;  
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni;  
Centru de asistență socială.

#### **Funcțiuni sportive**

Strand în aer liber;  
Stadion;  
Terenuri de sport în aer liber;  
Patinoar artificial;  
Poligon pentru tir;  
Popicarie;  
Teren de golf, teren de minigolf;  
Pârtie de schi;  
Baza hipică;  
Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness și întreținere corporală;  
Bazin acoperit, baie publică;  
Sala de competiții sportive (specializată sau polivalentă);  
Servicii de întreținere corporală;  
Spații anexe și administrație de deservire a dotărilor sportive;

#### **Parcuri și grădini publice**

Loc de joacă acoperit pentru copii;  
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, biblioteca, centru cultural, mediateca, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;  
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;  
Alimentare publică având suprafața construită desfășurată mai mic decât 200 mp;

Grupuri sanitare publice.

**Parcuri si gradini tematice**

Gradina zoologica;  
Gradina botanica;  
Parc tematic, parc de distractii;  
Loc de joaca acoperit sau în aer liber;  
Servicii si dotari de deservire a functiunii de baza.

**Functiuni de turism**

Hotel, motel, hostel, vile, pensiuni  
Alimentatie publica.  
Camping  
Sat de vacanta  
Pensiune agro-turistica  
Tabara de vacanta pentru elevi.

**Functiuni industriale**

Hala de productie, prelucrare sau asamblare;  
Sediu administrativ, spatii si anexe destinate personalului (exclus locuinte);  
Depozit, centru de distributie;  
Comercializare materiale de constructii;  
Centru de cercetare si formare profesionala;  
Parc de activitati;  
Infrastructura si spatii destinate IMM-uriilor;  
Instalatii de transfer intermodal de marfuri;  
Colectare si depozitare fier vechi;  
Colectare, depozitare si valorificare deseuri si materiale reciclabile;  
Autoservice, spalatorie auto;  
Sedii ale serviciilor comunitare de utilitati publice;  
Statie de combustibili cu servicii aferente.

**Functiuni aferente infrastructurii de transport public**

Gara de persoane;  
Autogara;  
Statie intermodala;  
Statie a trenului urban;  
Parcaje publice multietajate subterane si/sau supraterane;  
Parcaje publice de tip park&ride;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Servicii aferente infrastructurii de transport public  
Baza logistica, autobaza, garaj si atelier de întretinere tehnica

**Functiuni de gospodarie comunală**

Sedii ale serviciilor publice de gospodarie comunală;  
Cimitir, capele, cladiri administrative si anexe ale cimitirului;  
Crematoriu uman;  
Rampa de deseuri;  
Centru de selectare deseuri;  
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;  
Adapost pentru animale de casa;  
Cimitir si crematoriu pentru animale de casa.

**Functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare**

Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare;

**Unitati cu destinatie speciala**

Unitati militare;  
Unitati de protectie civila;  
Unitati de politie;  
Unitati de pompieri;

Unitati ale serviciilor de informatii;

### **Funcțiuni agricole**

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea vitei de vie, pasuni, fânețe, solarii, rasadnite;

Pepiniere viticole, pepiniere pomicele;

Cultivarea plantelor cu folosinta industrială sau farmaceutică;

Amenajari piscicole;

Constructii zootehnice, cu respectarea distantelor de protectie;

Statie de cercetare agricola;

Depozitarea produselor agricole;

Lucrari si amenajari de îmbunatatiri funciare;

Drumuri de exploatare agricola;

Anexe destinate personalului, exclus locuinte.

### **Locuinte**

Locuinte individuale (unifamiliale);

Locuinte colective (multifamiliale);

Garaje si parcaje aferente locuintelor.

### **Servicii aferente zonelor de locuinte (servicii complementare de proximitate)**

Comert alimentar;

Comert nealimentar;

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta

juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de

consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica

dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tâmplarie sau alte activitati

manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

Saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.



## Anexa nr. 3

**Lista imobilelor propuse pentru a fi clasate ca monument**

Conform Studiului de fundamentare pentru delimitarea zonelor protejate cu valoare deosebita, culturala, istorica si arhitectural-urbanistica , ce completeaza lista Monumentelor istorice ale Jud. Olt pentru mun.Slatina

**Monumente propuse pentru clasare**

- cladirile de pe Strada Lipscani nr.4, 6, 12, 26, 27, 28, , 29, 34, 36, 38, 40, 41, 45, 47, 51- 53, 54, 55, 56, 61, 66°, 66b, 68.
- cladirile de pe strada George Poboran nr.1,3,8,12,16,17,18,19,20,26,27,28°,30,31,33,35,37,39,41,43.
- cladirile de pe strada Ionascu nr.3,5,7,12,14,20,22,25,27,29,30,32,36,40,42,45,48,49,50,51,55,59,61,65.
- cladirile de pe strada Dinu Lipatti nr.3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,35,37,41.
- cladirile de pe strada Gradinitei nr.1,6,8,8bis,10,12,14,16,18,20.
- cladirile de pe strada Fratii Buzesti nr.3,5,6,7,11,12,18,21,22,23,25,26,27-29,28,30,32,36
- cladirile de pe strada Cazinoului nr.1
- cladirile de pe strada M. Kogalniceanu nr.4,7,9,15,24,26
- cladirile de pe strada Grivitei nr.2,4,5
- cladirile de pe strada Ion Morosanu nr.8,4,3a,2b,1
- cladirile de pe strada Sprentei nr.4
- cladirile de pe strada 13 Decembrie nr.9,11,12,13,14,15,16,19,32
- cladirile de pe strada Mihai Eminescu nr.21,22,26,41,42,43,45,47,49,55,57,61,63,76,1
- cladirile de pe strada Horia nr.4,6,7,8,14,15,16
- cladirile de pe strada Ghiocei nr.5
- cladirile de pe strada 1 Decembrie nr.3,7,8
- cladirile de pe strada Ana Ipatescu (posta), Centrul de calcul
- cladirile de pe strada Vintila Voda nr.3,5,11
- Fosta moara Olteanca
- Biserica Sfintii voievozi
- Biserica Nasterii Maicii Domnului (Cireasov)
- Grupul scolar industrial constructii de masini
- Grupul scolar industrial de constructii montaj
- Biserica Sfantul Nicolae ( Clocociov)
- Podul peste Olt
- Dealul Gradiste cota 140
- cladirile de pe strada Pitesti nr.15,17,19,21,31,33,35,38,41,51,65,26,34,54,60
- Sectia de Ftiziologie

**NECESARUL DE PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

**4.1. - Construcții administrative**

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
  - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
    - un spor de 30% pentru construcții sediu de primarie, prefectura
    - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru restul construcțiilor administrative și birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

**4.2. - Construcții financiar-bancare**

- 4.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- 4.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

**4.3. - Construcții comerciale**

- 4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.
- 4.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- 4.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

**4.4. - Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

**4.5. - Construcții culturale**

- 5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
  - pentru centre expoziții și muzee - câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;

- pentru Biblioteci, Cluburi, Săli de reuniune, Cazinouri, Case de cultură, Centre și complexe culturale, Cinematografe, Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, Săli polivalente, Circ - un loc la 10-20 de locuri în sală.

#### **4.6. - Construcții de învățământ**

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

4.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

4.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

#### **4.7. - Construcții de sănătate**

4.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru Spital clinic universitar Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) Dispensar policlinic

Dispensar urban, Dispensar rural - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru Creșe și creșe speciale pentru copii, Leagăn de copii - câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

4.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### **4.8. - Construcții sportive**

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru Complexuri sportive, Săli de antrenament pentru diferite sporturi, Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- pentru Stadioane, Patinoare artificiale, Poligoane pentru tir, Popicării - un loc de parcare la 30 de persoane.

4.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

#### **4.9. - Construcții și amenajări de agrement**

4.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

4.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

**4.10. - Construcții de turism**

4.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

4.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**4.11. - Construcții de locuințe**

4.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

4.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

**4.12. - Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

4.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

---