

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 12.09.2025

**CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR
PRELIMINARE PLAN URBANISTIC GENERAL:
ELABORAREA ÎN FORMAT GIS A DOCUMENTE-
LOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE
PLANIFICARE URBANĂ ÎN MUNICIPIUL SLATINA,
JUDEȚUL OLT (REACTUALIZARE PLAN URBANIS-
TIC GENERAL).**

Argumentare: În baza C.U. nr. 351/06.06.2025, se inițiază P.U.G. PRELIMINAR, inițiator: **Primăria Municipiului Slatina** și proiectant: **ASOCIEREA Nanoterra S.R.L. (lider) – Urban Artgrid S.R.L. – Fiatest S.R.L.**, proiectant de specialitate urbanism **Urban Artgrid S.R.L.**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** privind PUG preliminar:
**ELABORAREA ÎN FORMAT GIS A DOCUMENTELOR DE
AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE PLANIFICARE
URBANĂ ÎN MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT
(REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL)**

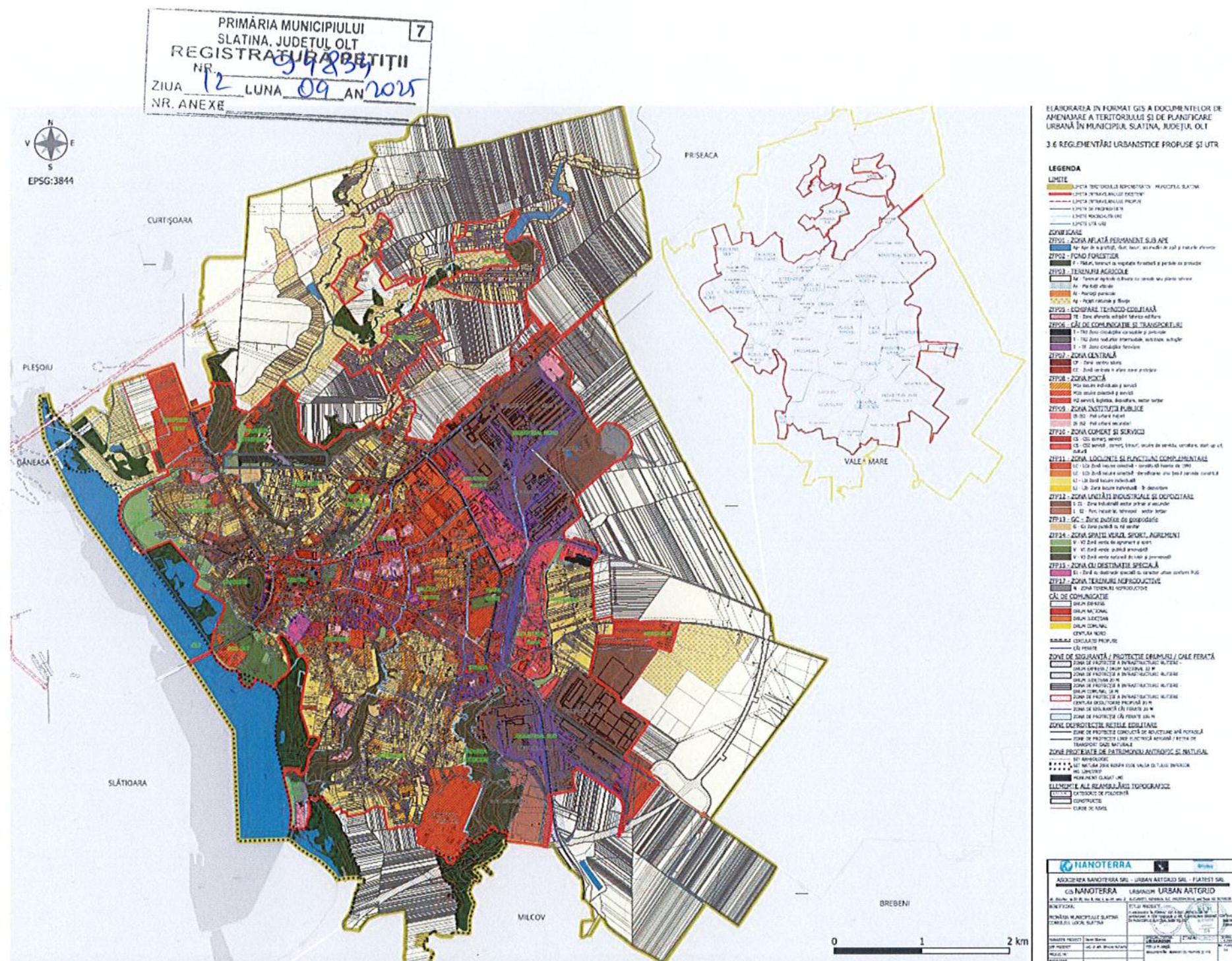
**În perioada 12.09.2025 – 26.10.2025, de Luni
până Joi între orele 9.00-15.00, respectiv, Vineri
între orele 9.00-14.00, în scris, la sediul Primăriei**

Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003 sau pe adresa de e-mail a instituției: office@primariaslatina.ro.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATEREA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ȘI CONDUSĂ DE AUTORITATEA
PUBLICĂ ÎN DATA DE 03.10.2025, CE SE VA ORGANIZA ÎN SALA DE ȘEDINȚE A CONSILIULUI JUDEȚEAN OLT, B-dul A.
I. Cuza, nr. 14, ÎNCEPÂND CU ORA 10.00.**

Răspunsul cu privire la rezultatele consultării va fi publicat pe pagina de internet a autorității publice, în termen de maximum 15 zile de la data dezbaterei publice.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea autorității publice: Adrian Ciprian BIRIN. Documentația de urbanism privind propunerile de PUG preliminar se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul **Primăriei Municipiului Slatina**, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003.



ACTUALIZARE ȘI IMPLEMENTARE ÎN GIS

PLAN URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL SLATINA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Iulie 2025

Beneficiar: Primăria Municipiului Slatina

Strada Mihail Kogălniceanu 1, Slatina 230080

T: +40 0249 439 377

E: office@primariaslatina.ro

I: www.primariatm.ro

Asociați contract:

s.c.urban artgrid, arhitectură + urbanism

str. Zidurilor 22-30, RO-021675, Bucuresti

str.Smârdan nr.9, camera 23, RO-030071, București

T.: +40 724307084,

E: simona.butnariu@gmail.com

I: www.urbanartgrid.com

s.c. nano terra s.r.l, gis, it

Strada Arieș 23, RO-200384, Craiova

T: +40 0752 062 060

E: support@nanoterra.ro

I: www.nanoterra.ro

s.c. fiatest s.r.l

str. Victor Eftimiu, nr. 5-7, RO-010153, București

str. Ion Brezoianu 23-25, București RO-010131

T: +40 021 312 1347

E: office@fiatest.ro

I: www.fiatest.ro

Borderou semnaturi

Manager proiect

Daniel Ebânca

Şef de Proiect

Lect.dr.arh.Simona Butnariu

Colectivul de elaborare:

Lect.dr.arh. Simona Butnariu – coordonator piese scrise și desenate

Urb. Ana Maria Durlă-Ungureanu

Urb. Adriana Boldiș-Burlan

Urb. Mădălina Petrișor

Urb. Andreea Samoilă

Proiectanți de specialitate:

Ing. topo. Adrian Nica – reambularea suportului topografic

Ing. Mihai Samoilă – geodezie

Ing. Hort. Peis. Roxana Cornea - gis

Arh. Severică Mitrache – studiu istoric

Urb. Anca și Alexandru Rusovici – circulații și trafic

Urb. sociolog Andreea Pene – sociologie și demografie

Urb. peis. Alexandra Dulvăr - peisagistică

Urb. Samuel Stancu - mobilitate

Ing. Elena Iancu -- rețele tehnico-edilitare

CUPRINS

PARTEA I PRESCRIPTII GENERALE

CAPITOLUL I

ELEMENTE INTRODUCTIVE

		pag.
1.1.	Definire. Scop	5
1.2.	Domeniul de aplicare	4
1.3.	Condiții de aplicare	5
1.4.	Baza legală	6
1.5.	Intrarea în vigoare și situații tranzitorii	7
1.6.	Structura și principiile reglementării	
1.7.	Autorizarea executării construcțiilor în Municipiul Slatina	

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 peisagistică ridicată și 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 și a pistelor ciclabile	15
3.10.	Parcelarea terenurilor și reparcelarea	16
3.11.	Amplasarea față de aliniament	17

3.12.	Asigurarea parcajelor	17
3.13.	Înălțimea construcțiilor	17
3.14.	Aspectul exterior al construcțiilor	17
3.15.	Spații plantate	17
3.16.	Împrejmuiri	18
3.17.	POT, CUT	18

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE FUNCȚIONALE

CAPITOLUL IV

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUN. SLATINA

		pag.
4.1.	Principiile zonificării funcționale propuse	19
4.2.	Împartirea teritoriului în zone, subzone funcționale	19
4.3.	Divizarea teritoriului în macro-UTR-uri și UTR-uri	20

CAPITOLUL V

PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE FUNCȚIONALE

		pag.
5.1.	Prevederi specifice pentru intravilan	24
	Zona rezidențială - L	24
	Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime - LI	26
	Subzona locuințelor colective - LC	37
	Zona cu funcțiuni de tip central - „C”	44
	Subzona centrală protejată - CP	46
	Subzona centrală situată în afara zonei construite protejate - CC	54
	Zona polilor urbani IIS	
	Subzona poli urbani majori, - IS1	60
	Subzona poli urbani secundari (dotări publice în locații dispersate) -IS2	
	Zona cu funcțiuni mixte - “M”	67
	Subzona mixtă locuire individuală și servicii, comerț - M1	69
	Subzona mixtă servicii și locuire dispersată - M2	75
	Zona comerț și servicii - CS	
	Subzona comerț și servicii dispersate în cartiere – CS1	
	Subzona comerț și servicii cu rol “tampon” între industrie și locuire - CS2	
	Zona industrială - “I”	80
	Zona gospodărie comună și de echipare edilitare - “G și TE”	85
	Zona spațiilor plantate - “V”	90
	Zona transporturilor - „T”	95
	Zona cu destinație specială - „S”	101
	Zona situată în extravilan - „EX”	104

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

ANEXE

		pag.
Anexa 1	Glosar de termeni	107
Anexa 2	Lista și matricea compatibilității funcțiunilor	
Anexa 3	Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument	109
Anexa 4	Necesarul de parcaje	113
Anexa 5	Matricea funcțiunilor permise prin RLU	116
Anexa 6	Condiții speciale privind autorizarea executării construcțiilor în municipiul Slatina	
Anexa 7	Reguli pentru zonele propuse spre înverzire.	
Anexa 8	Organizarea poștelor stradale – secțiuni caracteristice	

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 reglementări urbanistice la nivelul unității teritorial-administrative, cu scopul de a concretiza în plan spațial strategia de dezvoltare a orașului, în concordanță cu potențialul și vocația acestuia și în interesul public general, în spiritul principiilor dezvoltării durabile.

(2) Regulamentul local de urbanism al municipiului Slatina, aferent Planului urbanistic general Slatina, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) Scopul său este de a stabili condițiile obligatorii de ocupare și utilizare a terenurilor și construcțiilor, de a asigura dezvoltarea coerentă și echilibrată a municipiului și de a proteja interesul public prin armonizarea acestuia cu inițiativa privată.

1.2. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul regulament se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ al Municipiului Slatina, atât în teritoriul intravilan propus prin actualul PUG, cât și în zonele extravilane.

(2) Prezentul Regulament local de urbanism stabilește reguli obligatorii aplicabile pe întreg teritoriul unității teritorial-administrative, la nivelul zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(3) Aceste reglementări sunt obligatorii pentru toți deținătorii de terenuri și construcții, persoane fizice sau juridice, precum și pentru autoritățile administrației publice locale și instituțiile abilitate.

(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, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.

(4) Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului regulament, ce conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Regimul particular de autorizare, diferențiat pe categorii de zone și pe tipuri de inițiatori (privat, administrație publică, parteneriat public-privat), este detaliat în **Anexa 6**, ce face parte integrantă din prezentul Regulament și se aplică împreună cu acesta. Măsurile țin cont de legislația națională (Legea nr. 50/1991, Legea nr. 166/2023, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 422/2001, Normele ISU și alte reglementări aplicabile).

1.3. Condiții de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism are caracter de **regulament-cadru**, cu rol atât director, cât și de reglementare, constituind principalul instrument de planificare operațională și baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care este prevăzută expres obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), pentru determinarea condiționărilor specifice de reglementare, astfel cum sunt indicate la alin. (2) și în cuprinsul prezentului regulament.

(2) Realizarea și aprobarea, conform legii, a unor PUZ sau PUD este obligatorie pentru terenurile care prezintă, distinct sau cumulativ, următoarele caracteristici:

- i. terenuri cu geometrie neregulată, atipică față de subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință din care fac parte;
- ii. terenuri nesistemizate și neechipate edilitar, pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare/reparcelare, trasarea de noi artere de circulație ori dotarea cu echipamente și servicii publice;
- iii. terenuri ocupate de unități industriale dezafectate sau în curs de dezafectare, propuse prin PUG spre reconversie funcțională cu activități din domeniul terțiar (comerț, servicii);
- iv. zone supuse unui regim de protecție, interdicție sau reglementare suplimentară, care nu pot fi suficient reglementate prin PUG și care sunt evidențiate/delimitate în cadrul acestuia în vederea detalierii prin PUZ.¹

(3) Pentru **zonele construite protejate**, așa cum sunt acestea delimitate prin PUG, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone. Până la aprobarea acestor documentații sunt aplicabile dispozițiile prezentului regulament la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare, precum și prevederile **Anexei 6**.

(4) În situațiile prevăzute la alin. (2), reglementările din PUG pot fi modificate după cum urmează:

- a) prin PUZ, în ceea ce privește: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- b) prin PUD, exclusiv în ceea ce privește distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

(5) Modificarea, prin PUZ, a reglementărilor aprobate prin PUG sau prin alte PUZ trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât pentru zona de studiu, cât și pentru teritoriul învecinat. În cazul în care modificarea privește zone ale unei unități teritoriale de referință, CUT propus prin noua reglementare nu poate depăși cu mai mult de 20% pe cel aprobat inițial, o singură dată. În acest caz, prevederile alin. (4) lit. b) nu se aplică.²

(6) În situațiile în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea limitei prevăzute la alin. (5), numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se poate

¹ Conform Legii 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinului 94/2023 și Ordinului nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.

² Conform Legii 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alineatul 5

elabora un PUZ pentru o suprafață prestabilită. Delimitarea acesteia se face prin aviz de oportunitate, în funcție de caracterul omogen al zonei, funcțiunea, regimul de înălțime și infrastructura existentă. Finanțarea documentației poate fi realizată din fonduri publice, conform legii, sau de către persoane fizice/juridice interesate. Coordonarea elaborării documentațiilor și responsabilitatea asupra conținutului acestora revin integral autorității administrației publice locale competente.³

(7) PUZ-urile aprobate și aflate în termen de valabilitate își păstrează reglementările, la expirarea acestuia, se aplică numai în măsura în care interpretarea lor este conformă prevederilor prezentului PUG. PUZ-urile aflate în elaborare la data intrării în vigoare a PUG pot fi aprobate doar dacă sunt în concordanță cu acesta; în caz contrar, acestea se revizuiesc sau se anulează.

(8) Regimul particular de autorizare, diferențiat pe categorii de zone și tipuri de inițiatori (privat, administrație publică, parteneriat public-privat), este detaliat în **Anexa 6 – Regimul autorizării construcțiilor**.

1.4. Baza legală

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost conceput și redactat în conformitate cu următoarele acte normative, în forma lor republicată și actualizată la zi:

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, republicată și actualizată;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată și actualizată;
- **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic General”;
- **Ordinul M.D.L.P.A. nr. 904/2023** privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, inclusiv **Anexa nr. 5 – Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism**;
- **Ordinul MDRAP nr. 2701/2010** pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- **Ordinul MDRAP nr. 839/2009** pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;
- **Ordinul MLPAT nr. 562/2003** pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologia de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)”;
- **Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**, republicată și actualizată;
- **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice**, republicată și actualizată*;
- **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a, zone protejate**;
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea „Convenției Europene a Peisajului”, adoptată la Florența, 2000;
- **Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului**, republicată, coroborată cu **BUG nr. 195/2005 privind protecția mediului**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, republicată și actualizată;
- **Codul silvic – Legea nr. 46/2008**, republicată;
- **Legea apelor nr. 107/1996**, actualizată;
- **BUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;

³ ibidem, art.32, alineatul 7

- **Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică**, republicată;
- **OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor**, aprobată prin Legea nr. 82/1998, actualizată.

*** Notă explicativă:** În baza **Legii nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice**, avizul Ministerului Culturii este obligatoriu pentru toate documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD) care privesc monumente istorice, zone construite protejate, zone de protecție a monumentelor sau situri arheologice. Avizul se emite prin direcțiile județene/municipale pentru cultură, cu consultarea Comisiilor Zonale ale Monumentelor Istorice, și trebuie integrat în forma finală a documentațiilor de urbanism.

1.5. Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina din anul 2016.

(2) Regulamentul produce efecte de la data intrării în vigoare a hotărârii de aprobare a PUG și devine obligatoriu potrivit dispozițiilor **Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale**, republicată și actualizată, prin aducerea sa la cunoștință publică.

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) aprobate anterior intrării sale în vigoare, conform Legii nr. 50/1991, și care nu au fost abrogate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Slatina.

(4) După aprobarea prezentului Regulament, nu se mai pot aproba PUZ-uri sau PUD-uri decât în condițiile și cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și ale PUG.

(5) Autorizațiile de construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament își păstrează valabilitatea până la expirarea termenului înscris în acestea. Cererile de prelungire a valabilității autorizațiilor vor fi soluționate cu respectarea dispozițiilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

(6) Prevederile contrare din PUZ-uri, regulamentele aferente acestora și PUD-uri își încetează aplicabilitatea de la data intrării în vigoare a prezentului Regulament.

(7) Documentațiile de urbanism aflate în curs de elaborare la data intrării în vigoare a **Ordinului M.D.L.P.A. nr. 904/2023** (29 mai 2023) pot fi finalizate și aprobate conform normelor metodologice și cadrului tehnic aplicabil la data inițierii lor, cu condiția să fie compatibile cu prevederile prezentului Regulament și ale PUG.

(8) Pentru documentațiile de urbanism inițiate după data intrării în vigoare a Ordinului nr. 904/2023 este obligatorie respectarea **Anexei nr. 5 – Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism**, precum și transmiterea documentațiilor în format digital, conform standardelor stabilite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

(9) Autoritatea publică locală are obligația de a organiza și menține o bază de date spațială unitară, rezultată din documentațiile de urbanism aprobate, în concordanță cu dispozițiile Ordinului nr. 904/2023, și de a o integra în sistemele naționale de monitorizare și raportare.

1.6. Structura și principiile reglementării și regulamentului local aferent

(1) Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Slatina este construit ca un instrument strategic de negociere urbanistică, având ca obiectiv echilibrarea interesului public cu cel privat. Regulile nu sunt doar limitative, ci definesc un cadru predictibil prin care comunitatea beneficiază de infrastructură, dotări și spații publice, iar investitorii obțin claritate și posibilitatea de a valorifica terenurile.

(2) Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Slatina are structură clară în 4 trepte:

- I. Reguli generale (toată localitatea)
- II. Subzone funcționale (matrice pe funcțiuni + indicatori)
- III. Particularizări pe cartiere / zone sensibile
- IV. Dispoziții tranzitorii + mecanism de negociere

(3) Structura regulamentului este organizată pe patru trepte complementare, prezentate în tabelul de mai jos:

Nivel	Rol	Conținut tipic	Exemple
Reguli generale	Cadrul de bază aplicabil pe întreg municipiul (condiții minime de acces, POT/CUT, siguranță, spații verzi).	Acces minim 4 m; străzi locale ≥ 9 m; spații verzi $\geq 20\%$; POT și CUT maxime pe categorii mari de utilizări.	Ex.: Acces carosabil min. 4 m; Străzi locale 9 m lățime.
Subzone funcționale	Detaliază funcțiunile admise, condiționate și interzise pentru fiecare subzonă, cu indicatori urbanistici specifici.	Matrice funcțiuni: locuire, servicii, industrie, spații verzi; indicatori specifici; reguli de conformare volumetrică.	Ex.: În M1a se admite locuire individuală + servicii ≤ 250 mp.
Particularizări pe cartiere / zone sensibile	Abordează situații unde dezvoltarea depinde de negociere: zone rezidențiale fără străzi, mixte incoerente, industriale tangente locuirii.	Reguli pentru PUZ obligatoriu în lipsa străzilor; condiții pentru mixitate; reconversie industrială etapizată.	Ex.: În zone industriale la <200 m de locuire $\rightarrow$ interzisă extinderea producției, admisă reconversia.
Dispoziții tranzitorii + mecanism de negociere	Reglementează aplicarea graduală, tratamentul construcțiilor existente și principiile de urbanism tranzacțional.	Construcții existente neconforme; reconversie industrială în max. 5 ani; majorări de CUT/POT doar condiționate de aport public.	Ex.: CUT +0,5 doar dacă se amenajează $\geq 10\%$ spațiu verde public accesibil.

(3) La baza acestei structuri se află **principiile directoare** de reglementare:

1. **Principiul dezvoltării controlate a echipării tehnico-edilitare** – dezvoltarea urbană este condiționată de existența infrastructurii. Indicatorii urbanistici (POT, CUT) sunt reduși temporar acolo unde lipsesc străzi și rețele, iar valorile maxime se acordă numai după realizarea acestora. În situațiile în care dezvoltatorul contribuie direct la realizarea infrastructurii publice, acesta poate beneficia de aplicarea indicatorilor maximi.
2. **Principiul complementarității** – dezvoltările rezidențiale de amploare trebuie să includă funcțiuni complementare obligatorii: spații verzi, dotări educaționale, servicii de proximitate. În Slatina, ansamblurile mari de locuințe se autorizează condiționat de asigurarea unor procente minime de teren pentru dotări și parcuri, integrate în rețeaua urbană.

3. **Principiul coparticipării și cofinanțării** – investitorii nu pot beneficia de dezvoltare în absența infrastructurii publice. Realizarea străzilor, rețelelor și parcurilor se face prin cofinanțare public-privată sau prin contribuții în natură, conform reglementărilor din PUZ. În schimb, dezvoltatorii primesc predictibilitate și dreptul de a accesa indicatori urbanistici superiori.
4. **Principiul echității** – se urmărește echilibrul între drepturile de construire private și interesele comunității. Dreptul de construire este recunoscut și garantat, dar valorificarea lui este condiționată de aportul la realizarea echipării edilitare și a dotărilor publice. Astfel, comunitatea primește valoare urbană în schimbul beneficiului privat.
5. **Principiul conectivității** – orice dezvoltare trebuie să fie integrată în rețelele de circulație și spații publice existente. În special în zonele rezidențiale fără străzi, autorizarea construcțiilor se face numai prin PUZ care asigură continuitatea rețelei stradale, accesibilitatea pentru autospeciale de intervenție și conectarea la trasee pietonale și velo.
6. **Principiul continuității verde-albastre** – municipiul Slatina își structurează rețeaua de spații verzi și publice în jurul malului Oltului, al văilor urbane și al zonelor umede extravilane. Acestea sunt declarate teritorii neconstruibile, dar se integrează în sistemul verde-albastru prin proiecte de regenerare urbană și prin mecanisme de compensare urbanistică.

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) Limitele intravilanului municipiului Slatina sunt stabilite prin prezentul PUG, în acord cu strategia de dezvoltare urbană și principiile dezvoltării durabile. Introducerea de noi terenuri în intravilan se poate face numai prin PUZ, temeinic fundamentat și condiționat de asigurarea prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare și a dotărilor publice.
- (2) Terenurile agricole aflate în intravilan nu necesită scoatere din circuitul agricol, dar autorizarea construirii poate fi condiționată de operațiuni de reparcelare și de asigurarea accesului la utilități publice.
- (3) Extinderile intravilanului prin PUZ sunt permise numai dacă respectă principiul dezvoltării compacte și eficiente, evitând urbanizarea difuză
- (4) În zonele de urbanizare afectate de lucrări de îmbunătățiri funciare, aprobarea PUZ se face numai pe baza avizului Administrației Naționale de Îmbunătățiri Funciare- U.A. Olt.
- (5) Autorizarea se face cu respectarea regimului stabilit în Anexa 6.

2.2. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea construirii pe terenuri agricole extravilane se face conform Legii 50/1991 și Legii 166/2023 privind energia regenerabilă. Sunt permise: construcții și anexe agrozootehnice, lucrări de gospodărire a apelor, căi ferate, drumuri, conducte magistrale și lucrări de utilitate publică.
- (2) Autorizarea proiectelor de energie regenerabilă se face direct, conform art. 23 din Legea 166/2023, cu respectarea zonelor de protecție și a studiilor de impact.
- (3) Regimul particular de autorizare al terenurilor din extravilan este detaliat în Anexa 6.

2.3. Suprafețe împădurite

- (1) Construcțiile pe terenuri forestiere sunt interzise, cu excepția celor necesare întreținerii și exploatării silvice, cu avizul ocoalelor silvice și al autorităților de mediu. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (2) Amenajările turistice (cabane, foișoare, trasee) se amplasează numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- (3) Suprafețele împădurite din extravilan sunt parte a Fondului silvic iar administrarea și gestionarea lor se va face conform Codului silvic și a Planurilor de Management specifice.

(4) Autorizarea se face cu respectarea Anexei 6.

2.4. Zone cu valoare peisagistică ridicată și zone naturale protejate

(1) Construcțiile și amenajările care afectează vizibil calitatea peisajului, biodiversitatea sau integritatea zonelor naturale protejate sunt interzise.

(2) Zonele cu valoare peisagistică ridicată, încadrate ca spații verzi cu destinație specială (subzone V4 și V5), sunt cele definite prin PUG aprobat prin HCL nr. 140/2016 și completate prin Studiul Peisagistic 2024–2025, respectiv: coridorul râului Olt, zona umedă Slătioara, Dealul Grădiștea, Pădurea Strehăreți, văile Urlătoarea, Clocociov, Șopot, Strehăreț și Milcov, precum și fâșiile împădurite aferente terasei superioare.

(3) Ariile de interes comunitar și de protecție specială avifaunistică din cadrul rețelei Natura 2000 (ROSPA0106 – Olt-Dunăre și ariile ROSCI aferente coridorului ecologic al Oltului) intră sub incidența regimului juridic instituit prin O.U.G. nr. 57/2007; orice intervenție necesită avizul autorităților competente.

(4) Amenajările publice (parcuri, promenade, trasee pietonale și velo) pot fi inițiate de administrația publică locală prin documentații de tip SF/DALI și finanțate inclusiv din fonduri europene.

(5) Prin prezentul Regulament, corespunzător fiecărei subzone în parte, se instituie fâșii de protecție ecologică și pietonală de-a lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor/lacurilor, pentru asigurarea accesului la albiile minore, ca zone de coridor verde-albastru. Fâșiile de protecție ecologică și pietonală au lățimea minimă de 20 m de la aliniamentul malului, conform normelor de gospodărire a apelor.

(6) Consiliul Județean Olt 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.

(7) Autorizarea se face conform Anexei 6, în funcție de actorii inițiatori.

2.5. Resurse de apă și platforme meteorologice⁴

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de utilitate publică, respectiv: poduri, pasaje, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare, precum și lucrări de gospodărire a apelor sau de protecție împotriva inundațiilor, executate în condițiile legii.

(2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul Administrației Naționale „Apele Române” și al autorităților de gospodărire a apelor, cu asigurarea măsurilor tehnice obligatorii privind:

- apărarea construcțiilor împotriva inundațiilor și eroziunii malurilor;
- prevenirea deteriorării calității apelor de suprafață și subterane;
- respectarea zonelor de protecție sanitară față de malurile cursurilor de apă și lucrările de captare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face exclusiv cu avizul prealabil al autorității competente (Administrația Națională de Meteorologie) și al autorității de mediu.

⁴ Conform HOTĂRÂRII nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pag.3

(4) Zonele de protecție sanitară pentru captările de apă se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate (Direcția de Sănătate Publică și Administrația Națională „Apele Române”), conform legislației în vigoare.

(5) În cazul resurselor de apă cu valoare peisagistică ridicată (ex. coridorul râului Olt, văile Slătioara și Clocociov), amenajările publice de tip promenadă sau piste pietonale/velo sunt permise numai la inițiativa administrației publice, pe baza documentațiilor de tip SF/DALI, cu finanțare publică sau europeană, și cu respectarea regimului de protecție stabilit prin avizele legale.

(6) Autorizarea lucrărilor în zonele prevăzute la prezentul articol se face conform regimului diferențiat prevăzut în **Anexa 6**, în funcție de inițiator (privat, administrație publică, parteneriat public-privat).

2.6. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind monumente istorice și ansambluri urbane de interes național, aflate pe **Lista Monumentelor Istorice** în vigoare la data elaborării prezentului Regulament, se face numai în baza și cu respectarea avizului **Ministerului Culturii**, emis prin **Direcția Județeană pentru Cultură Olt**, conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și ale legislației subsecvente.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Olt, se face pe baza avizului **Direcției Județene pentru Cultură Olt**, emis în condițiile legii.

(3) În cazul zonelor construite protejate delimitate prin prezentul PUG, intervențiile asupra fondului construit se vor realiza numai în baza unor **Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP)** sau a unor documentații de urbanism detaliate, elaborate conform metodologiei aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu avizul Ministerului Culturii.

(4) Autorizarea lucrărilor de reabilitare, restaurare și punere în valoare a clădirilor de patrimoniu aflate în proprietatea publică a municipiului Slatina poate fi inițiată de administrația publică locală prin documentații de tip **SF/DALI** sau prin programe de finanțare nerambursabilă (națională sau europeană), cu respectarea avizelor și normelor în vigoare.

(5) Autorizarea lucrărilor în aceste zone se face conform regimului diferențiat prevăzut în **Anexa 6**, în funcție de tipul de inițiator (privat, administrație publică, parteneriat public-privat).

2.7. Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă, cu excepția lucrărilor care au ca scop limitarea sau prevenirea efectelor acestora (lucrări de consolidare, drenaj, stabilizare de versanți, corectarea torenților, diguri și alte lucrări similare de protecție).

(2) Prin riscuri naturale se înțeleg: **alunecări de teren, instabilitate de versanți, prăbușiri sau dislocări de stânci, eroziuni de mal și de versant, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase, nisipuri mișcătoare, zone inundabile**, precum și alte fenomene similare, identificate prin **Studiul geotehnic și hidrogeologic aferent PUG (2024)** și prin hărțile de hazard și risc avizate conform legislației în vigoare.

(3) Conform studiului menționat, riscurile majore identificate pentru municipiul Slatina sunt:

- **inundațiile** din lunca râului Olt și la vărsarea pârâurilor Strehăreț și Milcov;
- **instabilitatea versanților** cu potențial de alunecare, delimitată prin zona geotehnică;

- **fenomene de eroziune accentuată** pe terenurile cu pante mari și substrat argilos.

(4) În zonele expuse la riscuri naturale, **dezvoltarea urbană este permisă numai pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale de reglementare (PUZ)**, care stabilesc măsurile obligatorii de protecție și reducere a riscului, avizate de Administrația Bazinală Olt, Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență și alte instituții abilitate.

(5) La nivel de parcelă, **studiul geotehnic individual** este obligatoriu pentru orice investiție, indiferent de natura acesteia, și trebuie să fie corelat cu hărțile de hazard și concluziile studiului geotehnic de fundamentare al PUG.

(6) Pe terenurile publice și private din zonele cu risc natural, proprietarii și administratorii au **obligatia de a planta și de întreținere periodică a vegetației stabilizatoare** a solului și malurilor, în special pe văi, versanți și fâșii împădurite. Speciile recomandate sunt:

- arbori: salcie albă (*Salix alba*), plop alb (*Populus alba*), arțar tătăresc (*Acer tataricum*), frasin (*Fraxinus excelsior*);
- arbuști: corn (*Cornus mas*), călin (*Viburnum opulus*), sânger (*Cornus sanguinea*), lemn câinesc (*Ligustrum vulgare*);
- erbacee și ierburi fixatoare: păiuș roșu (*Festuca rubra*), obsigă (*Bromus inermis*), pir crestat (*Agropyron cristatum*).

(7) Primăria municipiului Slatina poate sprijini aceste măsuri prin:

- furnizarea de material dendro-floricol și consultanță tehnică,
- programe de finanțare nerambursabilă sau din fonduri europene,
- facilități fiscale (reduceri sau scutiri de taxe locale pentru terenurile plantate și întreținute conform normelor).

(8) În cazul terenurilor private unde nu sunt aplicate măsuri de stabilizare ecologică și există risc pentru vecinătăți sau domeniul public, autoritatea publică locală poate institui măsuri obligatorii de protecție, conform legii, inclusiv introducerea în programe de interes public finanțate din fonduri naționale sau europene.

(9) Autorizarea lucrărilor în aceste zone se face conform regimului diferențiat prevăzut în **Anexa 6**, în funcție de tipul de inițiator (privat, administrație publică, parteneriat public-privat).

2.8. Zone expuse la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor noi în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și protecție aferente instalațiilor tehnologice (linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de gaze, țevi de apă și canalizare, căi de comunicație, rețele subterane majore) este interzisă, cu excepția lucrărilor strict necesare pentru exploatarea și întreținerea acestor infrastructuri.

(2) În sensul prezentului Regulament, prin riscuri tehnologice se înțeleg acele procese și activități industriale sau agricole care prezintă pericol de:

- incendii și explozii,
- emisii de substanțe periculoase sau radiații,
- surpări de teren cauzate de exploatarea subterană,
- poluarea aerului, apei sau solului,
- accidente majore la instalații cu substanțe periculoase (conform Legii nr. 59/2016).

(3) Fac excepție de la interdicțiile alin. (1) și pot fi autorizate, cu avizele instituțiilor competente (ISU, mediu, sănătate publică, autorități sectoriale):

- construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea și reducerea riscurilor tehnologice (ex. instalații de securitate, bariere de protecție, modernizări tehnologice pentru reducerea emisiilor);
- reconversia unor platforme industriale dezafectate, în condițiile în care un Plan Urbanistic Zonal de conversie stabilește noile funcțiuni compatibile cu locuirea și serviciile urbane.

(4) Zonele de protecție și servitute aferente infrastructurilor tehnologice (rețele magistrale, stații de transformare, căi ferate, drumuri naționale) se respectă conform legislației în vigoare și normativelor de specialitate.

(5) În cazul **liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune (≥ 110 kV)**:

- a) se interzice autorizarea construcțiilor rezidențiale, sociale sau de sănătate în zonele de protecție și de siguranță stabilite conform **Normativului PE 101/2003 și Ordinului ANRE nr. 4/2007**;
- b) construcțiile existente în aceste zone sunt considerate **neconforme** și pot beneficia doar de lucrări de reparații curente, exclusiv cu avizul operatorului de rețea;
- c) se interzice orice extindere, supraetajare sau schimbare de destinație a construcțiilor existente aflate sub LEA;
- d) autoritatea publică locală și operatorul de rețea pot iniția programe de relocare, despăgubire sau conversie funcțională a construcțiilor neconforme, finanțate din fonduri publice sau europene;
- e) terenurile afectate de zonele de protecție ale LEA se încadrează ca **zone cu regim restrictiv**, neconstruibile, și nu pot genera noi drepturi de construire, autoritatea locală are obligația de a menționa expres regimul restrictiv și imposibilitatea autorizării de noi construcții la eliberarea certificatelor de urbanism pentru terenuri afectate de LEA,

(6) Autorizarea lucrărilor în aceste zone se face conform regimului diferențiat prevăzut în **Anexa 6**, în funcție de tipul de inițiator (privat, administrație publică, parteneriat public-privat).

CAPITOLUL III

REGULI GENERALE PRIVIND SIGURANȚA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

3.1. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În **zona drumului public** (ampriză, fâșii de siguranță și fâșii de protecție, conform O.G. nr. 43/1997), se pot autoriza, cu **avizul conform** al administratorului drumului și al organelor de specialitate competente, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, necesare deservirii, întreținerii și exploatării;
- b) parcaje publice, garaje publice și stații de alimentare cu carburanți/resurse de energie, inclusiv funcțiunile complementare (magazine, spații de alimentație publică etc.);
- c) conducte și rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, termoficare, electrice, telecomunicații) și alte infrastructuri similare.

(2) Autorizarea altor construcții cu front la drumurile publice este permisă **numai** cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor și a **profilurilor stradale** stabilite prin **Anexa 4 – Organizarea profilurilor stradale**, corelate cu planșa „Reglementări urbanistice”.

(3) În **zonele rezervate** pentru lărgirea amprizei, realinieri, străpungeri sau realizarea de străzi noi, **se interzice autorizarea** de noi construcții ori extinderi, până la punerea în operă a noilor limite ale domeniului public, conform PUG și planșei „Reglementări urbanistice”.

(4) **Elementul de referință** pentru amplasarea construcțiilor noi pe străzile cu lărgiri/realinieri prevăzute în PUG este **noul aliniament** (limita viitoare a domeniului public), trasat în planșa „Reglementări urbanistice” și în **Anexa 4**.

(5) **Metoda de măsurare:** retragerile se măsoară **orizontal, perpendicular** pe aliniamentul străzii (limita viitoare a domeniului public), de la **fațada clădirii** până la **limita de proprietate ce se constituie în domeniu public**.

(6) **Retrageri minime** ale construcțiilor față de **noul aliniament** (dacă reglementările pe subzonă nu prevăd valori mai mari):

a) **5,0 m** pentru drumuri de categoria **I și II**;

b) **4,0 m** pentru drumuri de categoria **III**;

c) **3,0 m** pentru drumuri de categoria **IV**.

Notă: Dacă profilul tip din **Anexa 4** impune o retragere mai mare (ex. benzi bus/piste velo/spațiu verde de aliniament), prevalează **Anexa 4**.

(7) Poziția exactă a noului aliniament și a retragerilor minime se va **preciza în certificatul de urbanism**, pe baza profilurilor din **Anexa 4**. Pentru străzile cu fronturi consolidate (alinieri la calcan sau fronturi continue), noile construcții se vor integra volumetric și funcțional în frontul existent. Documentația tehnică pentru autorizarea construcției (DTAC) va include în mod obligatoriu un punct de vedere întocmit de un urbanist atestat, însoțit de un plan de mobilare urbanistică, care să demonstreze modul de racordare a noii construcții la frontul existent și la spațiul public. În cazuri complexe sau cu impact major asupra zonei, integrarea se va reglementa prin documentații de urbanism de tip PUD sau PUZ, conform legii.

(8) **Profiluri și componente obligatorii.** Străzile noi, lărgirile și străpungerile se proiectează și se execută conform **Anexei 4 – Organizarea profilurilor stradale** (benzi de circulație, trotuare, piste pentru biciclete, spații verzi de aliniament, mobilier urban, benzi dedicate transportului public – unde este cazul).

(9) **Colțuri și vizibilitate la intersecții.** La intersecția străzilor, racordul pe colț se va asigura prin teșire pe o lungime minimă de **8,0 m** pentru străzi de categoria **I–II** și **5,0 m** pentru categoria **III–IV**, măsurată pe fiecare aliniament, cu asigurarea câmpului de vizibilitate conform normativelor rutiere în vigoare.

(10) **Accese la drumurile publice.**

a) Numărul și configurarea acceselor auto/pietonale vor respecta normele rutiere și anexele RGU (HG 525/1996), precum și avizul administratorului drumului;

b) Accesele noi **directe** la drumuri de categoria **I** și, după caz, **II** pot fi **restricționate sau condiționate** (benzile dedicate, separatoare mediane, limitări de manevre), conform avizului administratorului;

c) Dimensionarea acceselor va permite **intervenția autospecialelor ISU**.

(11) **Spații verzi de aliniament/înzverzire.** Pentru drumurile de categoria **III–IV** (și acolo unde Anexa 4 prevede spațiu verde de aliniament), beneficiarii construcțiilor cu front la stradă au obligația **realizării alveolelor verzi** și plantării arborilor, conform **Anexa 7 – Reguli pentru zonele propuse spre înzverzire**. Suprafața alveolelor realizate în domeniul public poate fi recunoscută **contributiv** la obligația de spații verzi a parcelei, în limitele prevăzute în Anexa 7.

(12) **Rețele și traversări.** Amplasarea/relocalizarea rețelelor tehnico-edilitare, traversările și subtraversările drumurilor se vor face pe baza avizelor sectoriale (administratorul drumului, operatorii de utilități etc.), cu refacerea stratului rutier/amenajărilor stradale la starea impusă prin aviz.

(13) **Interdicții temporare** în coridoarele rezervate (lărgiri/străpungeri): până la punerea în operă, sunt permise doar lucrări provizorii/nepermanente sau amenajări care **nu afectează** realizarea profilului viitor (conform Anexa 4). Orice autorizare contrară se respinge.

(14) **Corelare cu reglementările pe subzone.** Dacă, pentru o anumită subzonă/UTR, prezentul Regulament stabilește **retrageri mai restrictive**, acestea **prevalează**. În caz de conflict între textul RLU și **Anexa 4**, pentru componentele de **profil stradal** prevalează **Anexa 4**.

(15) **Trimiteri la anexe:**

- a) Profilurile tip, lățimile componentelor și aliniamentele se stabilesc prin **Anexa 4 – Organizarea profilurilor stradale** (parte integrantă a RLU);
- b) Reguli privind alveolele verzi, distanțele între arbori, speciile recomandate și recunoașterea contributivă se aplică potrivit **Anexei 7 – Reguli pentru zonele propuse spre înverzire** (parte integrantă a RLU).

3.2. Amplasarea față de cursuri de apă și zone cu potențial navigabil / de agrement fluvial

(1) În zona de protecție a râului Olt și a cursurilor de apă urbane (Slătioara, Clocociov, Șopot, Strehăreț), se pot autoriza, cu avizul Administrației Naționale „Apele Române” și al autorităților competente, numai următoarele tipuri de lucrări:

- a) lucrări de utilitate publică aferente întreținerii cursurilor de apă și consolidării malurilor;
- b) lucrări de traversare (poduri, pasarele pietonale, subtraversări pentru rețele edilitare), executate conform normativelor tehnice;
- c) lucrări de protecție împotriva inundațiilor și de prevenire a eroziunii malurilor;
- d) lucrări de punere în valoare pentru agrement și turism fluvial (pontoane, debarcadere, mici porturi turistice, instalații pentru sporturi nautice), exclusiv cu avizul autorităților competente și numai în cadrul unor documentații de urbanism sau de specialitate aprobate;
- e) amenajări publice de tip promenadă, trasee pietonale și velo, spații verzi și dotări de loisir.

(2) Se interzice amplasarea construcțiilor cu funcțiuni rezidențiale, industriale sau care pot afecta regimul apelor, în zona de protecție a cursurilor de apă, cu excepția celor enumerate la alin. (1).

(3) Fâșia de protecție aferentă râului Olt și a cursurilor de apă urbane este stabilită conform legislației în vigoare și va fi respectată la emiterea certificatelor și autorizațiilor de construire.

(4) În zonele identificate de PUG ca **faleze sau coridoare ecologice** (ex. Faleza Oltului), administrația publică poate iniția proiecte de amenajare integrată (promenade, trasee velo-pietonale, spații verzi urbane) prin documentații de tip SF/DALI sau prin PUZ-uri de regenerare urbană, cu finanțare publică, europeană sau în parteneriat public-privat.

(5) Se recunoaște **potențialul de navigabilitate turistică și de agrement al râului Olt**, iar documentațiile de urbanism ulterioare pot reglementa introducerea transportului urban pe apă, a porturilor turistice și a funcțiunilor conexe (depozite pentru ambarcațiuni, centre de agrement nautic), cu condiția respectării regimului ecologic și a avizelor legale.

(6) Autorizarea lucrărilor în aceste zone se face conform regimului diferențiat prevăzut în Anexa 6, în funcție de inițiator (privat, administrație publică, parteneriat public-privat)

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.

(7) Autorizarea lucrărilor în aceste zone se face conform regimului diferențiat prevăzut în Anexa 6, în funcție de tipul de inițiator (privat, administrație publică, parteneriat public-privat).

3.4. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când condițiile amplasamentului permit, cu respectarea principiilor de orientare față de punctele cardinale, conform **Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996**, precum și în corelare cu normativele tehnice privind eficiența energetică, confortul termic și iluminarea naturală (Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, Normativ C 107/2010 privind asigurarea însoririi).

(2) Pentru **locuințele individuale, colective și semicolective**, orientarea încăperilor principale de locuit (dormitoare, camere de zi) se va face astfel încât să se asigure o durată minimă de însorire directă de 1,5 ore la solstițiul de iarnă, conform normativelor sanitare și urbanistice în vigoare.

(3) Pentru **clădirile publice cu utilizare intensivă de către copii, vârstnici sau persoane vulnerabile** (grădinițe, școli, licee, spitale, centre sociale, azile), orientarea sălilor de clasă, a saloanelor sau spațiilor

colective de utilizare frecventă se va face astfel încât să se asigure însorirea directă în perioada de activitate zilnică, conform Normativului C 107/2010.

(4) Pentru clădirile de **birouri, comerț și servicii**, se recomandă orientarea care să limiteze supraexpunerea la radiația solară în sezonul cald, prin soluții de conformare arhitecturală și de protecție solară (brise-soleil, pergole, vegetație).

(5) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile amplasate în **zonele construite protejate (CP)**, a căror orientare este determinată în primul rând de specificitățile culturale, istorice și de trama stradală existentă, conform avizului Direcției Județene pentru Cultură Olt

3.5. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiuni și destinație, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de surse clare de finanțare (inclusiv fonduri naționale sau europene), este interzisă.

- a. Prin excepție, în cazul în care nu există posibilități demonstrate de racordare la rețelele edilitare publice, dar terenul se află într-o zonă construibilă conform PUG, se poate aproba **autorizarea etapizată** a construcțiilor, cu aplicarea unui **coeficient de utilizare a terenului (CUT) redus la maximum 50% din cel stabilit prin prezentul regulament** pentru subzona respectivă.
- b. Autorizarea etapizată se emite numai pe baza unui **Plan Urbanistic Zonal** sau a unui **PUD**, care să prevadă soluții clare pentru:
 - viabilizarea ulterioară a zonei,
 - asigurarea accesului la drumuri publice,
 - conectarea la rețelele edilitare centralizate.
- c. Beneficiarul are obligația de a realiza racordarea la rețelele edilitare publice în termen de maximum 5 ani de la autorizare, odată cu punerea în funcțiune a acestora, conform reglementărilor stabilite prin certificatul de urbanism și autorizația de construire.

(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:**

- a) elaborarea și aprobarea unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** conform legii, care să prevadă parcelarea, rețeaua stradală, echiparea tehnico-edilitară și dotările publice;
- b) obținerea, anterior emiterii autorizației de construire, a unei **autorizații de construire pentru drumuri și echipare edilitară**, urmată de **dovada execuției și recepției rețelelor** (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații, după caz);
- c) **prin excepție**, în lipsa posibilității de echipare imediată, se poate admite **autorizarea etapizată** a construcțiilor, conform alin. (1^a), cu aplicarea unui **CUT redus la maximum 50% din cel stabilit pentru subzona respectivă**, pe baza unui **PUZ sau PUD de etapizare**;
- d) beneficiarii au obligația de a se **racorda la rețelele publice centralizate** odată cu punerea acestora în funcțiune, în termenul stabilit prin autorizația de construire (maximum 5 ani).

(3) Emiterea autorizației de construire cu soluții de echipare edilitară în **sistem individual** este permisă numai în condițiile cumulative:

- parcela are o suprafață de minimum 2.000 mp;
- front la stradă de minimum 25 m;
- acces la un drum public modernizat;
- soluțiile respectă normele sanitare și de protecție a mediului.

(4) În sensul prezentului articol, prin **soluții de echipare edilitară în sistem individual** se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile (ex.: fose septice ecologice, puțuri forate autorizate, microstații de epurare, panouri solare și sisteme autonome de producere a energiei).

(5) Autorizarea executării construcțiilor în **zonele de protecție și servitute ale infrastructurilor edilitare existente sau propuse** este interzisă.

(6) Gestionarea apelor pluviale la nivel de parcelă este obligatorie. Se va urmări limitarea aportului la rețeaua publică de canalizare, prin soluții de:

- colectare și stocare locală,
- infiltrare controlată în sol,
- evaporare naturală,
- limitarea suprafețelor impermeabile la strictul necesar (parcări permeabile, pavaje ecologice).

(7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă exterioară sau un spațiu interior destinat **colectării selective a deșeurilor**, dimensionat corespunzător capacității construcției și accesibil din drum public. Platformele pot deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și funcțiune.

(8) Pentru investițiile publice majore și pentru ansamblurile rezidențiale noi, platformele de colectare a deșeurilor se vor amenaja conform standardelor naționale și europene (SR 13383-1/2020), cu asigurarea spațiilor pentru colectarea separată a biodeșeurilor și a deșeurilor reciclabile.

3.6. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice centralizate de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

(2) Prin excepție, pentru locuințe individuale, se poate admite autorizarea în sistem individual, cu avizul administrației publice locale, numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) soluțiile tehnice respectă normele sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în exploatare;
- b) parcela are o suprafață minimă de **2000 mp**, un front la stradă de minimum **25,0 m** și acces direct la un drum public modernizat;
- c) beneficiarul se obligă, prin declarație notarială înscrisă în cartea funciară, să racordeze construcția la rețeaua publică imediat ce aceasta devine disponibilă, în termenul stabilit prin autorizația de construire (maximum 5 ani).

(3) Pentru celelalte categorii de construcții (colective, comerciale, de servicii, industriale) se poate deroga de la prevederile alin. (1) numai dacă beneficiarul:

- a) prelungește rețeaua publică existentă, pe cheltuială proprie sau prin parteneriat public-privat;
- b) mărește capacitatea rețelelor existente, prin investiții proprii, avizate și recepționate de operatorul de utilități; sau
- c) realizează o rețea nouă, predată ulterior operatorului public de utilități.

(4) În cazul în care racordarea nu este posibilă în mod imediat, dar este planificată în orizontul de implementare al programelor publice de utilități, se admite **autorizarea etapizată**, cu aplicarea unui **CUT redus la maximum 50%** din cel stabilit pentru subzona respectivă, conform Anexei 6.

3.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor⁵

⁵ Cf. Regulamentului General de Urbanism / RGU- aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996

- (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 condiționări 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 specificate în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001, art. 32 și 46).
- (4) Condițiile de amplasare a diferitelor tipuri de construcții în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- (5) Funcțiunile admise și compatibilitatea dintre acestea, la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, sunt stabilite și completate prin *Anexa nr. 5 – Matricea funcțiunilor permise prin Regulamentul Local de Urbanism*, parte integrantă din prezentul regulament.

3.8. Asigurarea acceselor carosabile⁶

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) **Servituțiile de trecere constituite pentru asigurarea accesului carosabil sunt valabile numai dacă respectă în integralitate Normativul P 118-1/2025 privind securitatea la incendiu a construcțiilor.** Servituțiile care nu îndeplinesc aceste cerințe (gabarit, lățime, portanță, pante, platforme de întoarcere) nu pot fundamenta emiterea autorizațiilor de construire.
- (3) Accesele carosabile trebuie să respecte următoarele cerințe minime:
- lățime minimă cale de acces: **3,5 m**;
 - gabarit liber de trecere: **lățime 4,0 m, înălțime 4,0 m**;
 - rază minimă de racordare în plan: **11,0 m**;
 - platforme de întoarcere obligatorii la maximum **150 m** lungime, cu rază minimă de **12,5 m**;
 - portanță minimă: **100 kN pe osie (10 t)**;
 - panta maximă admisă: **12%**.
- (4) Numărul, dimensiunile și configurația acceselor se stabilesc conform **Anexei nr. 4 – Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice**, parte integrantă din prezentul Regulament, și în concordanță cu prevederile anexei nr. 4 la HG nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism.
- (5) Orice acces la drumurile publice se realizează doar cu avizul și autorizația administratorului drumului (Primăria municipiului Slatina, Consiliul Județean Olt sau CNAIR, după caz).
- (6) Autoritatea publică locală este obligată să refuze emiterea autorizației de construire în cazul în care accesul propus se bazează pe o servitute de trecere care nu respectă cerințele minime de gabarit și siguranță prevăzute de Normativul P 118-1/2025, chiar dacă aceasta este menționată în actele de proprietate.

⁶ Cf. Regulamentului General de Urbanism / RGU- aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996 si **Normativul P 118-1/2025** pentru accesul autospecialelor ISU

(7) Numărul maxim de unități locative (locuințe individuale sau colective mici) care pot fi deservite printr-o singură servitute de trecere este de 2 (două). Pentru funcțiuni non-rezidențiale (servicii, comerț, producție, depozitare), se admite acces prin servitute numai pentru o singură unitate funcțională.

(8) Servituțiile care depășesc aceste limite sunt considerate neconforme și nu pot fundamenta emiterea autorizațiilor de construire. Pentru mai multe unități funcționale sau locative, accesul se asigură obligatoriu prin drum public realizat conform prevederilor prezentului PUG și ale Anexei 4.

3.9. Asigurarea acceselor pietonale și a pistelor ciclabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale continue și sigure, dimensionate conform destinației și intensității de utilizare a construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg: trotuare, străzi și piețe pietonale, pasaje pietonale sub/supraterane, precum și orice cale de acces public pe terenuri aflate în proprietate publică sau privată, dar grevate de servitute de trecere publică, stabilită prin act notarial sau prin hotărâre a autorității publice.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure:

- a) accesibilitate pentru persoane cu dizabilități și pentru cele care utilizează mijloace specifice de deplasare (conform Normativului NP 051/2012 privind adaptarea clădirilor și spațiului urban pentru persoane cu handicap);
- b) materiale și finisaje antiderapante și durabile;
- c) iluminat adecvat și siguranță sporită în zonele cu trafic intens.

(4) Circulațiile pietonale noi sau modernizate vor fi însoțite de piste ciclabile obligatorii, cu o lățime minimă de 1,50 m pentru piste unidirecționale și 2,50 m pentru piste bidirecționale, continue și integrate în rețeaua urbană, conform Ghidului european pentru infrastructuri velo (EU Cycling Guidance 2022).

(5) În zonele aglomerate (centre comerciale, instituții publice, școli, spitale, stații de transport public) se va asigura obligatoriu spațiu pentru parcare bicicletelor, dimensionat la minimum 10 locuri pentru primele 500 mp suprafață construită desfășurată și câte 5 locuri suplimentare pentru fiecare 500 mp în plus.

(6) Pentru proiectele inițiate de administrația publică (străzi, piețe, zone pietonale, parcuri), realizarea pistelor ciclabile și a parcajelor pentru biciclete este obligatorie, fiind finanțată prin documentații de tip SF/DALI sau prin fonduri europene dedicate mobilității verzi.

3.10. Parcelarea terenurilor și reparcelarea

(1) Prin parcelare se înțelege împărțirea unei suprafețe de teren, constituind o singură proprietate, în minimum patru loturi noi, cu scopul de a fi înstrăinate sau utilizate pentru construcțiile permise de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

(2) În cazul loturilor rezultate din dezmembrarea unei parcele construite, autorizarea noilor construcții este permisă numai dacă:

- a) se respectă indicii urbanistici maximali (POT și CUT), atât la nivelul fiecărui lot rezultat, cât și prin raportare la parcela inițială;
- b) suprafețele construite existente și propuse însumate nu depășesc valorile admise prin prezentul regulament.

- (3) Se poate autoriza parcelarea unui teren numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
- a) terenul se află într-o zonă constructibilă conform PUG și prezentului RLU;
 - b) pentru fiecare lot nou se aplică reglementările subzonei și ale UTR corespunzătoare;
 - c) configurația și natura terenului permit edificarea construcțiilor în condiții igienice și de siguranță;
 - d) în cazul terenurilor nivelate prin umplere, au trecut minimum 10 ani de la finalizarea lucrărilor de umplutură.
- (4) Parcelările care generează mai mult de 12 loturi sunt interzise dacă terenurile nu dispun de rețele publice de canalizare și apă potabilă.
- (5) Prin reparcelare se înțelege redistribuirea mai multor loturi învecinate prin alipiri și dezlipiri, indiferent dacă sunt sau nu construite, în vederea obținerii unor loturi constructibile și a asigurării terenurilor necesare pentru echipamente și obiective de utilitate publică.
- (6) Autorizarea parcelărilor, dezmembrărilor și reparcelărilor este permisă numai dacă fiecare lot rezultat respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front stradal minim: 8 m pentru locuințe înșiruite, 12 m pentru locuințe cuplate, 14 m pentru locuințe izolate;
 - b) adâncime minimă: 22 m;
 - c) suprafață minimă: 150 mp pentru locuințe înșiruite, 200 mp pentru locuințe cuplate, 250 mp pentru locuințe izolate;
 - d) adâncimea lotului $\geq$ lățimea acestuia;
 - e) unghiul dintre frontul la stradă și limitele laterale să fie de 90°, cu excepția loturilor de colț.
- (7) Sunt considerate **parcele constructibile** numai acelea care respectă prevederile alin. (2) și care au posibilitatea dovedită de branșare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică. În cazul în care branșarea implică extinderea rețelelor publice, realizarea acestora este obligatorie înaintea autorizării construcțiilor.
- (8) Reparcelările se realizează numai pe baza unor PUZ-uri aprobate conform legii, cu respectarea PUG și a prezentului regulament.
- (9) În cadrul parcelărilor și reparcelărilor, deținătorii terenurilor au obligația de a ceda, în beneficiul public, terenurile necesare pentru echipamente de utilitate publică, străzi și spații verzi, conform PUG, RLU și PUZ-urilor aprobate.
- (10) Terenurile cedate conform alin. (9) trec, fără despăgubiri, din proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Municipiului Slatina, în contul plusului de valoare generat de procesul de parcelare/reparcelare.
- (11) Autorizarea parcelărilor și reparcelărilor se face numai dacă pe loturile rezultate se respectă indicii maximali de utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezentul regulament pentru subzona funcțională respectivă.
- (12) Numărul maxim de unități locative care pot fi accesate printr-o singură servitute de trecere este de **două locuințe individuale**. Servituțile care ar permite accesul la un număr mai mare de locuințe sunt interzise și nu pot constitui bază legală pentru autorizarea construcțiilor.
- (13) În cazul în care se solicită autorizarea mai multor unități locative ce necesită acces comun, acesta se va asigura prin drumuri publice rezultate din parcelare/reparcelare, cedate domeniului public al Municipiului Slatina conform alin. (9) și (10).

3.11. Amplasarea fața de aliniament⁷

- (1) În sensul prezentului Regulament, prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul public (drum, spațiu verde, piațetă etc.) și domeniul privat (parcelă).
- (2) Prin **alinie** se înțelege poziționarea fațadei principale a construcției față de linia aliniamentului, în relație cu retragerile existente pe frontul stradal și cu regulile stabilite prin prezentul Regulament.
- (3) În **fronturile consolidate** (unde clădirile existente au retrageri similare), clădirile noi se vor amplasa pe același aliniament cu frontul existent, asigurând continuitatea și coerența frontului stradal.
- (4) În **fronturile neconsolidate**, unde retragerile existente sunt diferite, clădirea nouă se va alinia la retragerea uneia dintre clădirile vecine directe (stânga sau dreapta), la alegerea proiectantului, cu condiția ca diferența față de retragerea clădirii alese să nu depășească $\pm 1,0$ m.
- (5) În cazul **colțurilor de stradă**, retragerea față de aliniament se va face unitar pe ambele fronturi stradale adiacente. Pentru asigurarea vizibilității circulației și a siguranței rutiere, se instituie **zone de vizibilitate liberă de construcții**, definite ca triunghiuri formate între:
- marginea carosabilului fiecărei străzi care se intersectează, măsurată din colțul de intersecție, și
 - linia de retragere a construcțiilor.
- Dimensiunile minime ale laturilor triunghiului de vizibilitate sunt:
- a) **12,0 m** pe fiecare front stradal, pentru străzile de categorie I și II (magistrale și colectoare principale);
- b) **6,0 m** pe fiecare front stradal, pentru străzile de categorie III și IV (colectoare secundare și străzi locale).
- În interiorul acestor triunghiuri este interzisă amplasarea de construcții, anexe, împrejmuiri opace sau vegetație înaltă care ar putea afecta vizibilitatea.
- (6) În cazul străzilor prevăzute în PUG cu **spații verzi de aliniament**, acestea sunt obligatorii și vor avea o lățime minimă de 2,0 m, conform profilelor stradale din *Anexa nr. 4 – Organizarea profilelor stradale*.
- (7) Pe străzile încadrate în categoriile III și IV (colectoare secundare și străzi locale), unde în prezent nu există plantații de aliniament, autorizațiile de construire se vor emite numai cu condiția realizării alveolelor verzi pe aliniamentul stradal conform *Anexa 7 – Reguli pentru zonele propuse spre înverzire*.
- (8) Retragerile minime față de aliniament, acolo unde acestea diferă de fronturile existente, sunt stabilite prin reglementările fiecărei subzone funcționale din prezentul Regulament.

3.12. Asigurarea parcajelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație și capacitate, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în afara domeniului public, pe parcela proprie sau în parcaje colective private.
- (2) Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se poate stabili prin autorizația de construire emisă de autoritatea publică locală, conform legislației în vigoare și numai cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate.

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

- (3) În cazul clădirilor de locuințe colective, parcajele se asigură cu prioritate în incinta imobilului sau în parcuri sub/supraterane dedicate, iar autorizarea este condiționată de demonstrarea prin documentația tehnică a respectării numărului minim de locuri stabilit.
- (4) Pentru clădirile publice și comerciale cu suprafață desfășurată mai mare de 500 mp, se impune asigurarea de locuri de parcare pentru biciclete (minimum 10% din necesarul auto), precum și locuri adaptate pentru persoane cu dizabilități (minimum 4% din total, dar nu mai puțin de 1 loc).
- (5) În zonele centrale și protejate, unde amplasarea parcajelor la sol nu este posibilă, se admite soluția de compensare prin taxă de mobilitate, virată la bugetul local, fonduri utilizate exclusiv pentru realizarea parcarilor publice colective.
- (6) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea de Guvern 525/1996 și ținând cont de particularitățile municipiului Slatina.

3.13. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise prin prezentul Regulament Local de Urbanism, corespunzător fiecărei zone și subzone funcționale. În lipsa unor prevederi specifice, se aplică regula alinierii la înălțimea clădirilor imediat învecinate, fără ca diferența să depășească două niveluri față de acestea.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin clădiri imediat învecinate se înțeleg cele amplasate pe parcelele adiacente, de aceeași parte a străzii, incluzând și colțurile de intersecție.
- (3) Înălțimea maximă admisă se măsoară la cornișă sau atic, conform definițiilor din Normativul C 300/1994 și din RGU aprobat prin H.G. nr. 525/1996. Elementele tehnice (turnuri de lift, coșuri, panouri solare) pot depăși această limită cu maximum 3,0 m, dacă nu afectează negativ caracterul urbanistic și peisajul.
- (4) Fac excepție de la prevederile alin. (1) zonele care, prin prezentul PUG, sunt indicate ca având posibil accent vertical. În aceste zone, autorizarea construcțiilor se face obligatoriu pe baza unui PUZ cu ilustrare de arhitectură, care să justifice integrarea volumetrică și impactul asupra peisajului urban.
- (5) În zonele construite protejate și în vecinătatea monumentelor istorice, înălțimea construcțiilor noi nu poate depăși regimul de înălțime tradițional al frontului stradal, stabilit prin studiul de fundamentare istoric și PUZCP, indiferent de prevederile generale privind accentul vertical.

3.14. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al acestora respectă funcțiunea declarată, contribuie la coerența urbană și nu depreciază imaginea generală a zonei.
- (2) Construcțiile noi, extinderile sau modificările se vor realiza cu respectarea următoarelor criterii:
- a) integrarea în caracterul zonei prin conformare volumetrică, proporții, materialitate și cromatică;
 - b) utilizarea materialelor durabile, de calitate, care asigură un aspect corespunzător și o întreținere facilă;
 - c) evitarea imitațiilor de slabă calitate, a finisajelor necorespunzătoare și a elementelor arhitecturale care contravin valorilor urbanismului și arhitecturii.
- (3) Autorizarea se interzice pentru construcțiile care, prin volumetrie, cromatică, materiale sau proporții, intră în contradicție cu caracterul zonei și depreciază valorile urbanistice și arhitecturale recunoscute.

(4) În zonele construite protejate și în zonele cu valoare peisagistică, condițiile de integrare se stabilesc prin documentațiile de urbanism detaliate (PUZCP, PUD) și prin avizele autorităților competente (Direcția Județeană pentru Cultură, după caz).

3.15. Spații plantate⁸

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor impuse fiecărei subzone prin prezentul Regulament și în acord cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi.

(2) Procentul minim de spațiu verde la nivel de parcelă se respectă conform prevederilor generale ale PUG și ale subzonei funcționale, fiind interzisă reducerea acestuia prin lucrări de construire, extindere sau schimbare de destinație.

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat cu aviz legal, beneficiarul are obligația de a planta minimum trei arbori din aceeași specie sau dintr-o specie autohtonă echivalentă, preferabil pe parcela proprie. În situația în care acest lucru nu este posibil, plantarea se va realiza pe terenuri puse la dispoziție de administrația publică locală, în intravilanul municipiului, printr-un mecanism de compensare.

(4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, bunurilor sau a rețelelor tehnico-edilitare, pe baza avizului emis de autoritățile competente.

(5) Proprietarii și administratorii imobilelor au obligația de a întreține spațiile verzi și plantațiile realizate pe terenurile proprii sau pe cele atribuite în compensare, în conformitate cu normele locale și naționale privind protecția mediului.

* (6) În municipiul Slatina, obligațiile privind crearea, completarea și menținerea spațiilor verzi și a plantațiilor de aliniament se aplică potrivit prevederilor speciale din *Anexa 7 – Reguli pentru zonele propuse spre înverzire*. Această anexă stabilește măsurile obligatorii pentru asigurarea continuității spațiilor plantate, realizarea alveolelor verzi și plantarea speciilor corespunzătoare, precum și alte măsuri specifice de îmbunătățire a calității peisajului urban.

3.16. Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, autorizarea împrejmuirilor este permisă numai dacă acestea respectă caracterul urban al zonei și nu afectează siguranța circulației sau coerența frontului stradal. Sunt admise următoarele categorii:

- a) **împrejmuiri opace** – din zidărie, piatră sau alte materiale similare, permise numai la limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- b) **împrejmuiri transparente sau semitransparente** – din grilaje metalice, lemn, sticlă securizată, plasă sau gard viu, necesare delimitării parcelelor spre spațiul public;
- c) **gard viu** – compus din specii ornamentale sau de protecție, cu întreținere obligatorie.

⁸ 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

(2) Spre domeniul public (stradă, piațetă, spațiu verde public), împrejuririle se vor realiza **obligatoriu transparente sau semitransparente** pe minimum 75% din lungime.

(3) Înălțimea maximă admisă a împrejuririlor este:

- **2,20 m** pe limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- **1,80 m** spre domeniul public, din care partea opacă să nu depășească **0,80 m**.

(4) Împrejuririle realizate din materiale provizorii, improvizate sau care prin aspect depreciază caracterul zonei (tablă ondulată, plăci de azbociment, panouri plastice de șantier) sunt interzise.

(5) Aspectul împrejuririlor se va conforma aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției principale, fiind obligatoriu tratamentul unitar al materialelor și cromaticii.

(6) În Zonele Construite Protejate (ZCP):

a) împrejuririle spre stradă se vor realiza exclusiv din materiale tradiționale (lemn, fier forjat, zidărie tencuită și varuită);

b) sunt interzise gardurile opace masive din beton armat sau zidărie nefinisată spre spațiul public;

c) înălțimea maximă a gardului spre stradă va fi de **1,50 m**, cu partea opacă de maximum **0,60 m**;

d) se recomandă integrarea gardurilor vii și a elementelor decorative tradiționale (stâlpi de piatră, soclu de cărămidă, panouri de lemn traforat);

e) orice intervenție asupra împrejuririlor existente se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Olt.

3.17. POT, CUT

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu respectarea indicilor urbanistici maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT), stabiliți prin prezentul Regulament Local de Urbanism, pentru fiecare zonă, subzonă și unitate teritorială de referință (UTR).

(2) Depășirea valorilor maxime admise pentru POT și CUT este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute în prezentul Regulament și aprobate prin PUZ cu avizele legale necesare.

(3) În cazul parcelărilor, dezmembrărilor sau alipirilor de terenuri, POT și CUT se calculează prin raportare la suprafața totală a parcelei/parcelor rezultate, respectând regimul urbanistic stabilit.

(4) În unitățile teritoriale de referință unde prezentul Regulament stabilește valori minime pentru POT și CUT, acestea sunt obligatorii pentru asigurarea coerenței dezvoltării urbane și a caracterului zonei.

(5) Pentru construcțiile provizorii, anexe gospodărești sau amenajări temporare, POT și CUT nu se pot cumula sau utiliza pentru a justifica depășirea valorilor maxime permise construcțiilor principale.

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 zonificării funcționale propuse

4.1. Principiile zonificării funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului municipiului Slatina se bazează pe principiul modern al unei deserviri urbane flexibile și mixte, care să asigure coerența dezvoltării și adaptarea la vocația teritoriului. În acest sens, prin prezentul PUG și Regulament se stabilesc următoarele principii directoare:

- întărirea relației orașului cu râul Olt, ca element fondator al așezării, prin crearea unor zone accesibile și cu utilizare publică în lungul malurilor și al zonelor limitrofe;
- protejarea zonelor construite protejate și corelarea acestora, funcțională și spațială, cu teritoriile adiacente;
- păstrarea memoriei orașului, reflectată în tipologia parcelarului, a tramei stradale și a densității fondului construit;
- dezvoltarea unei zone centrale viabile și reprezentative, prin conectarea funcțiunilor existente și noi din arealul central și prin creșterea rolului de polarizare urbană al acesteia;
- respectarea conformării altimetrice naturale a teritoriului și întărirea funcțiunilor sociale ale spațiilor plantate naturale situate în intravilan;
- delimitarea clară a zonei centrale prin reconfirmarea profilelor tramei stradale majore și prin eliberarea acesteia de traficul greu de tranzit;
- valorificarea locurilor cu valoare deosebită – malul și zona limitrofă a Slătioarei, văile plantate, punctele de belvedere, mănăstirile, Dealul Grădiștei, monumentele de arhitectură;
- consolidarea imaginii urbane prin reglementarea zonelor de intrare în oraș și a porților de acces, situate adiacent arterelor principale de penetrație și căii ferate.

4.2. Diviziunea teritoriului în zone, subzone și unități teritoriale de referință

Diviziunea teritoriului municipiului Slatina în zone funcționale s-a realizat pe baza funcțiunii dominante – existente și propuse – corelate cu strategia generală de dezvoltare urbană și cu vocația naturală și istorică a teritoriului.

Determinarea subzonelor funcționale a avut la bază următorii parametri:

- condițiile naturale particulare (păduri, maluri de apă, văi, promontorii);
- situarea în interiorul sau în exteriorul zonelor construite protejate;
- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- natura parcelarului și a modului de ocupare a terenului;
- tipul de țesut urban (constituit, slab constituit sau neconstituit/fost agricol).

În cadrul subzonelor, acolo unde a fost necesar, teritoriul a fost subîmpărțit în Unități Teritoriale de Referință (UTR), diferențiate prin:

- poziția particulară în cadrul orașului (centrală sau periferică);
- cartierele orașului;
- regimul mediu de înălțime.

Această metodologie asigură reglementări urbanistice diferențiate, capabile să protejeze valorile locale și să sprijine dezvoltarea coerentă a orașului.

4.3. Definirea zonelor, subzonelor funcționale

Prin prezentul Regulament se stabilesc următoarele zone majore funcționale, împreună cu subzonele și Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) aferente, conform Planșei „Reglementări Urbanistice”:

Zona majoră funcțională	Zona funcțională	Subzone funcționale propuse	UTR - conform PUG 2016	Definire
INTRAVILAN				
ZFP07_Zona centrală	Zona centrală C	CP – Zona protejată centrală	C0	Țesut valoros, zone protejate
		CC – Zonă centrală în afara zonei protejate	C1 (parțial) intra doar centrul nou	Zona centrului civic
ZFP08_Zona mixtă	Zona mixtă de locuințe și servicii M1	M 1a locuire individuală și servicii	M1a	Zone mixte în țesut parcellar constituit
		M1b locuire colectivă și servicii	M1b	Zone mixte în țesut urban constituit, locuințe colective
	Zona mixtă de servicii și locuire dispersată M2	M2a servicii, logistica, depozitare, sector terțiar	M2a	Zone difuze cu servicii cu caracter specializat (logistică, tehnopol, de intrare în oraș)
ZFP09_Zona instituții publice și de interes public	Zona polilor urbani IS	IS1 poli urbani majori	C1, C1b - toate dotările publice reprezentative	Zona serviciilor publice centrale, spitalul județean, muzeele, palatul culturii, culte
		IS2 poli urbani secundari	C2a, C2b	Zona serviciilor publice dispersate în cartiere (educație, sănătate, culte, cultura)
ZFP10_Zona comerț și servicii	Zona mixtă cu servicii specializate aferente locuirii CS	CS1 comerț, servicii	M2a (parțial)	Zone de servicii și comerț dispersate în cartiere
		CS2 servicii, comerț, birouri, locuire de serviciu, cercetare, start-upuri, cultură	M2b	Zone “tampon” între industrie și locuire prin conversia și restructurarea zonelor industriale
ZFP11_Zona de locuințe și funcțiuni complementare	Locuire colectivă LC	LCa Zonă locuire colectivă – constituită înainte de 1990	L3a/ L3b	Locuire colectivă în ansambluri medii și înalte P+3-4_P+5-10
		LCb Zonă locuire colectivă –densificarea unui țesut parcellar constituit	L2	Locuire semi colectivă P+2-3 cu lot comun și maxim 4 unități/lot
		LCC Zonă locuire colectivă în dezvoltare	L2 sau parțial M1a/M2a	Locuire colectivă joasă P+2-3 în zone de extensie urbană
	Locuire individuală LI	Lla Zonă locuire individuală	L1a, L1b	Locuire individuală în parcellar constituit

		L1b Zona locuire individuală – în dezvoltare	L1c	Locuire în zone sub urbanizate , cu condiții hidro-geo
ZFP12_Zona de unități industriale si de depozitare	Zona industrială de producție I	Zona industrială sector primar și secundar		Industrie manufacturiera si de prelucrare
		I2 Parc industrial, tehnopol, sector terțiar	I2	Parc de activități - producție, cercetare, logistica, depozitare
ZFP13_Zona de gospodărie comunala	Zona de gospodărie comună G	G1 Zona publică cu rol sanitar	G1	Cimitire
ZFP14_Zona spatii verzi, sport si agrement	Zona spatii verzi V	V1 Zonă verde publică amenajată	V1a, V1b	Parcuri, grădini, scuaruri urbane, spații semipublice în incinte
		V2 Zonă verde de agrement și sport	V2, V3	Spații verzi de agrement, baze sportive, terenuri de sport, spații specializate pentru loisir și activități în aer liber/sportive
		V3 Zonă verde naturală de loisir și promenadă	V4, V5	Spații verzi publice cu rol de protecție, păduri urbane, zone plantate cu relief impropriu construirii și cu risc hidro-geo
ZFP05_Zona echipare tehnico-edilitare	Zona tehnică de echipare urbană TE	TE Zone aferente echipării tehnico-edilitare	G2	Statii de transformare, gospodarii de apa, statii de epurare
ZFP15_Zona destinație speciala	Zona cu destinație speciala S	S Zonă cu destinație specială cu caracter urban	S	Unități militare, pompieri, siguranță, SRI etc.
ZFP06_Zona cai de comunicație si transporturi	Zona transporturi rutiere si feroviare T	TR1 Zona circulațiilor carosabile și pietonale	-	Toate categoriile de circulații urbane auto
		TR2 Zona nodurilor intermodale, autobaze, autogări	T1	Zone aferente transporturilor rutiere, autogara
		TF Zona circulațiilor feroviare	T2	Căi ferate, gara, zona aferentă căilor ferate
EXTRAVILAN				
ZFP01_Zona aflata permanent sub ape	Ape de suprafață	Ap	Ap	Râuri, lacuri, acumulări de apă și malurile aferente
ZFP02_Zona fond forestier	Păduri	P	F	Terenuri cu vegetație forestieră și perdele de protecție
ZFP03_Zona terenuri agricole	Terenuri arabile	Aa	A	Terenuri agricole cultivate cu cereale sau plante tehnice

	Vii	Av	A-viticole	Plantații viticole din extravilan
	Livezi	Al	A-pomicole	Plantații pomicole
	Pajiști/Pășuni	Ap	A-pajiști	Pajiști naturale și fânețe

4.4. Prevederi privind Macro Unitățile Teritoriale de Referință și UTR

(1) În vederea asigurării unei reglementări unitare și coerente a teritoriului administrativ al municipiului Slatina, prezentul Plan Urbanistic General împarte intravilanul în **Macro Unități Teritoriale de Referință (MUTR)**. Acestea constituie cadrul de organizare la scară mare, în interiorul căruia se definesc Unități Teritoriale de Referință (UTR).

(2) Macro Unitățile Teritoriale de Referință (MUTR) stabilite prin prezentul PUG sunt următoarele:

Nr.	Denumire MUTR	Nr.	Denumire MUTR	Nr.	Denumire MUTR
1.	Centru	10.	Pădurea Strehareț	19.	Industrial Gară
2.	Grădiște	11.	Tudor Vladimirescu	20.	Primavera
3.	Pod Olt	12.	Periferie vest	21.	Industrial Nord
4.	Olt Nord	13.	Vâlcea Tunari	22.	Periferie est
5.	Olt Sud	14.	Piața Gării	23.	Herghelie
6.	Crișan	15.	Steaua	24.	Cireasov
7.	Nicolae Titulescu	16.	Clocociov	25.	Satu nou
8.	Progresul	17.	Pădurea Clocociov		
9.	Strehareț (<i>Dealul Viilor</i>)	18.	Industrial Sud		

(3) În cadrul fiecărei MUTR sunt delimitate Unități Teritoriale de Referință (UTR), care constituie baza de reglementare detaliată a utilizărilor funcționale și a regimului de construire.

(4) UTR-urile stabilite prin prezentul PUG sunt următoarele:

Nr.	Denumire MUTR	Nr.	Denumire UTR	Nr.	Denumire MUTR	Nr.	Denumire UTR
1	Centru	1a	Centru istoric	13	Vâlcea Tunari	13a	Eugen Ionescu
		1b	Centru civic			13b	Zahana Vâlcea
2	Grădiște	-	Grădiște			13c	Tunari
3	Pod Olt	1a	Pod Olt nord	14	Piața Gării	-	Piața Gării
		1b	Pod Olt sud	15	Steaua	-	Steaua
4	Olt Nord	-	Olt Nord	16	Clocociov	16a	Clocociov 1
5	Olt Sud	-	Olt Sud			16b	Clocociov 2
6	Crișan	6a	Crișan 1			16c	Clocociov 3 (<i>fost CET</i>)
		6b	Crișan 2	17	Pădurea Clocociov	-	Pădurea Clocociov
		6c	Crișan 3	18	Industrial Sud	18a	Industrial Sud 1
7	Nicolae Titulescu	7a	Varianta nord			18b	Industrial Sud 2
		7b	Varianta sud	19	Industrial Gară	19a	Industrial Gară 1
		7c	Titulescu nord			19b	Industrial Gară 2
8	Progresu	8a	Progresu 1	20	Primavera	-	Primavera
		8b	Progresu 2	21	Industrial Nord	21a	Industrial Nord 1
9	Strehareț (dealul viilor)	9a	Strehareț nord			21b	Industrial Nord 2
		9b	Strehareț sud			21c	Industrial Nord 3

10	Padurea Strehareț	-	Padurea Strehareț			21d	Industrial Nord 4
11	Tudor Vladimirescu	11a	Vladimirescu periferie	22	Periferie est	-	Periferie est
		11b	Vladimirescu nord	23	Herghele	-	Herghele
		11c	Vladimirescu sud	24	Cireășov	24a	Cireășov nord
12	Periferie vest	-	Periferie vest			24b	Cireășov sud
				25	Satu Nou	-	Satu Nou

Nr. MUTR	Denumire MUTR	Nr. UTR	Denumire UTR	Caracteristici
1	Centru	1a 1b	Centru istoric Centru civic	Zona centrală
2	Grădiște	-	Grădiște	Dealul Grădiștei și Cartier locuințe individuale
3	Pod Olt	1a 1b	Pod Olt nord Pod Olt sud	Faleza Olt pol urban major
4	Olt Nord	-	Olt Nord	Faleza Olt
5	Olt Sud	-	Olt Sud	Faleza Olt
6	Crișan	6a 6b 6c	Crișan 1 Crișan 2 Crișan 3	Cartier locuințe colective
7	Nicolae Titulescu	7a 7b 7c	Varianta nord Varianta sud Titulescu nord	Cartier locuințe individuale
8	Progresu	8a 8b	Progresu 1 Progresu 2	Cartier locuințe colective și individuale
9	Strehareț (<i>Dealul Viilor</i>)	9a 9b	Strehareț nord Strehareț sud	Cartier locuințe individuale
10	Pădurea Strehareț	-	Pădurea Strehareț	Pădure urbană
11	Tudor Vladimirescu	11a 11b 11c	Vladimirescu periferie Vladimirescu nord Vladimirescu sud	Cartier locuințe individuale
12	Periferie vest	-	Periferie vest	Intrare în oraș
13	Vâlcea–Tunari	13a 13b 13c	Eugen Ionescu Zahana Vâlcea Tunari	Cartier mixt
14	Piața Gării	-	Piața Gării	Cartier Gară locuințe colective
15	Steaua	-	Steaua	Cartier locuințe colective
16	Clocociov	16a 16b	Clocociov 1 Clocociov 2	Cartier locuințe individuale

Nr. MUTR	Denumire MUTR	Nr. UTR 16c	Denumire UTR Clocociov 3 (<i>fost CET</i>)	Caracteristici
17	Pădurea Clocociov	-	Pădurea Clocociov	Pădure urbană
18	Industrial Sud	18a 18b	Industrial Sud 1 Industrial Sud 2	Industrie
19	Industrial Gară	19a 19b	Industrial Gară 1 Industrial Gară 2	Industrie
20	Primavera	-	Primavera	Cartier locuințe individuale
21	Industrial Nord	21a 21b 21c 21d	Industrial Nord 1 Industrial Nord 2 Industrial Nord 3 Industrial Nord 4	Industrie
22	Periferie est	-	Periferie est	Intrare în oraș
23	Herghelie	-	Herghelie	Intrare în oraș
24	Cireășov	24a 24b	Cireășov nord Cireășov sud	Cartier locuințe individuale
25	Satu Nou	-	Satu Nou	Cartier locuințe individuale

(5) Limitele MUTR și UTR sunt reprezentate pe Planșa „Reglementări Urbanistice” și au caracter obligatoriu. Orice documentație de urbanism subsecventă (PUZ, PUD) se va corela cu aceste limite și reglementări.

CAPITOLUL V

PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE FUNCTIONALE

Pentru fiecare zonă definită funcțional și spațial au fost stabilite subzone de reglementare, diferențiate pe criterii topologice, morfologice, funcționale sau de altă natură.

Suplimentar față de PUG-ul aprobat prin HCL nr. 140/2016, pentru asigurarea unei reglementări dinamice și adaptate la realitățile teritoriale actuale, au fost determinate și localizate **macro-unități teritoriale de referință (MUTR)**, corespunzătoare cartierelor municipiului Slatina. În interiorul acestora au fost delimitate **unități teritoriale de referință (UTR)**, diferențiate în funcție de tipologia specifică de locuire și de caracteristicile urbanistice generale ale zonei.

Toate prevederile prezentului Regulament fac referire la aceste diviziuni și sunt corelate cu **Planșa de Reglementări – Zonificarea funcțională**, parte integrantă a PUG și RLU Slatina.

5.1. Prevederi specifice pentru teritoriul intravilan

Zona rezidențială LC și LI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona rezidențială este alcătuită preponderent din locuințe, atât individuale, cu regim mic de înălțime și situate pe un parcellar variat ca formă și dimensiune, cât și colective și semicolective, situate în ansambluri rezidențiale existente sau propuse.

Datorită acestei diversități, zona rezidențială a fost subîmpărțită în subzone distincte, pe baza următoarelor criterii:

Criteriul topologic:

- situarea în raport cu zona centrală (centrală/marginală);
- situarea în raport cu un element de cadru natural dominant.

Criteriul morfologic:

- tipologia parcellarului:
 - parcellar spontan, fragmentat (loturi mici pentru locuințe individuale);
 - parcellar sistematizat, creat pentru ansambluri de locuințe colective înainte de 1990;
 - parcellar rezultat prin lotizarea terenurilor mari sau prin extinderea pe terenuri agricole;
- tipologia sistemului stradal:
 - trame organice, evolutive;
 - trame geometrice ordonate;
 - trame slab constituite în zone periferice semi-urbane;
- tipologia sistemului construit:
 - regim de construire continuu/discontinuu;
 - înălțimea volumelor (mică: P–P+2; medie: P+3–4; mare: P+5 și peste).

Criteriul funcțional:

- locuințe individuale cu comerț și servicii complementare dispersate în țesut;
- locuințe semicolective/colective cu comerț și servicii la parter.

REGLEMENTĂRI GENERALE ZONA REZIDENȚIALĂ

Prezentul Regulament prevede o evoluție etapizată a zonelor de locuit, constând în:

- conversia unor zone spre alte funcțiuni (centrală, mixtă) prin reconversie sau reconstrucție;
- tranziția către alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;

- menținerea zonelor bine constituite și întărirea coerenței în caz de intervenții punctuale;
- reabilitarea unitară a ansamblurilor de locuințe colective;
- reconstrucția zonelor insalubre prin comasare/relotizare și, unde condițiile hidro-geologice o impun, prin relocare;
- extinderea pe terenuri libere sau foste agricole din intravilan a unor noi zone de locuințe individuale și colective joase, prin operațiuni urbanistice și funciare (rețea stradală, dotări, comasare și relotizare), în parteneriat public–privat.

Funcțiuni	Zona funcțională	Subzona Funcțională	Definire
Zona rezidențială	Locuire colectivă (LC)	LCa – locuire colectivă constituită înainte de 1990	Locuire colective medii și înalte P+4_P+5-10, în ansambluri existente
		LCb – locuire colectivă de densificare	Locuire semicolectivă P+2–3 în țesuturi consolidate
		LCC – locuire colectivă în dezvoltare	Locuire colectivă joasă P+2–4, în zone de extensie urbană
	Locuire individuală (LI)	Lla – locuire individuală constituită	Locuire individuală în țesut parcellar constituit
		Llb – locuire individuală în dezvoltare	Locuire în zone de suburbanizare/extensie intravilan, condiții hidro-geo specifice

SINTEZA REGLEMENTĂRI ZONA REZIDENȚIALĂ

Zonă	Regim înălțime admis	Suprafață minimă parcelă	Front minim	Nr. max. unități /lot	POT max.	CUT max.	Spații verzi minime	Condiții speciale
Lla Locuire individuală constituită	P–P+2 (+M/R ≤ 60%)	300 mp (izolat/cuplat); 150 mp (înșiruit)	12 m (izolat/cuplat); 8 m (înșiruit)	max. 2 unități	40%	1,2	30%	Parcellele sub minime doar cu PUD; acces min. 4,0 m; alee pompieri 3,8 m pentru înșiruite
Llb Locuire individuală în dezvoltare	P–P+2	300 mp (izolat/cuplat)	12 m	max. 2 unități	30%	0,9	30%	Obligatoriu PUD + studiu geotehnic; interdicție de construire pe terenuri cu risc; relocare dacă există riscuri majore
LCa Locuire colectivă constituită (înainte de 1990)	P+3–4 până la P+10	se menține parcellarul existent	n/a (blocuri pe lot comun)	conform existent	existenți	existenți	≥ 20% spații plantate și locuri de joacă	Interdicție supraetajare/mansardare; reabilitare termică unitară; interzisă parcelarea terenurilor dintre blocuri
LCb Locuire semicolectivă (densificare)	P+2–3	600 mp semicolective; 300 mp (individuale)	18 m semicolective 12 m (individuale)	max. 6 unități /Lot	45%	1,3	30%	Front continuu ≤ 15 m adâncime; acces 4,0 m; la front continuu – alee posterioară 3,8 m
LCC Locuire colectivă mică (extindere)	P+2–4 (+M/R ≤ 60%)	1.000 mp	25 m	12 unități (≤ 1.500 mp); 20 unități (> 1.500 mp)	45%	1,8	min. 20% (din care ≥15% dotări publice la > 5.000 mp)	Ansambluri > 3.000 mp – PUZ obligatoriu; > 5.000 mp – PUZ + studii trafic și peisaj

Subona locuințelor individuale

LI

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

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

- a) parcelar constituit în zonele adiacente celei centrale și semicentrale, cu un caracter urban evident;
- b) parcelar de factură 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.

Zona cuprinde locuințe individuale, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire preponderent izolat.

În PUG-ul aprobat în 2016 au fost diferențiate zonele constituite de cele fără o tramă stradală coerentă, cu condiționări clare de accesibilitate și conformare pentru parcelări. În timp (10 ani) s-a constatat dificultatea (în sarcina administrației publice) de a crea/moderniza trama locală de acces și o stagnare a dezvoltării, întrucât multe parcele nu îndeplinesc condițiile de autorizare directă.

Prezentul RLU **comasează** cele două subzone într-una singură (LI), cu **reguli generale** și **reguli particularizate** pe morfologia fiecărui cartier (MUTR – macroUTR).

Lla – Zonă locuire individuală (constituit/densificare). Locuire P–P+2, în țesut ordonat sau slab constituit (și pe terenuri agricole intravilane), în afara perimetrelor de protecție; regim continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat/izolat).

Lib – Zonă locuire individuală în dezvoltare. Locuire P–P+2 în areale cu posibile riscuri hidro-geologice; regim discontinuu (cuplat/izolat), excepțional înșiruit; **PUD + studiu geotehnic** obligatorii. Unde studiile confirmă condiții foarte nefavorabile ori riscuri majore (alunecări, inundații), se instituie **interdicția de construire** și se prevăd **relocări**.

REGLEMENTĂRI GENERALE LI.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice (rază 200 m, conform planșei de Reglementări) necesită avize conform legii. Se respectă Legea locuinței nr. 114/1996 (suprafețe și dotări minime).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 — UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit, până la **P+2** și, după caz, **P+2+M**, precum și renovarea, reabilitarea, extinderea construcțiilor existente.
- Extinderi/construcții noi/schimbări de destinație compatibile: funcțiuni comerciale/de servicii, turism/agroturism, mică producție **nepoluantă** (artizanat).
- Locuințe cu parter deschis publicului (activități din zona IS), cu **≤ 100 mp** și **≤ 30%** din aria totală a construcției.
- Echipare edilitară; circulații carosabile, ciclabile, pietonale.
- Parcaje publice **la sol** de max. **20 locuri**; parcaje publice **sub/supraterane**.
- Parcuri, grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 — UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zone de protecție a monumentelor istorice: numai cu avizul **DJC Olt** și celelalte avize prevăzute de lege.
- Mansardarea clădirilor existente: nivel **≤ 60%** din aria unui nivel curent.

- Funcțiuni complementare la parter (proximitate/învățăământ/sănătate/servicii/mici manufacturiere): **≤ 150 mp și ≤ 50% A.D.**; intrare separată; fără transport greu; max. **5 autovehicule** atrase; min. **3 locuri** parcare în incintă; fără poluare; program **până la 22:00**; activitate **doar în interior**; fără depozitare/ producție pe terenul liber.
- Funcțiuni complementare **până la 250 mp** A.D. admise cu **acord vecini** și studiile cerute prin **CU**.

Llb — Extinderile pe loturi **< 150 mp**, fără rețele publice și fără grupuri sanitare în clădire, în zone cu risc hidro-geo, se pot admite doar pe baza **actului notarial** de acceptare a despăgubirii la expropriere **numai** pentru valoarea construcției **anterioare** extinderii (conform expertizei).

ARTICOLUL 3 — UTILIZĂRI INTERZISE

- Comerț/servicii cu trafic ridicat, program > 22:00, poluante.
- Activități productive poluante, cu risc, ori incomode (transport greu sau > 5 autovehicule/zi), cu depozitare/ producție vizibile din spațiul public, deșeuri, program > 22:00.
- **False mansarde**; panouri de reclame în curți; panouri de afișaj pe plinuri; depozitare en-gros/ materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitare pentru vânzare a substanțelor inflamabile/toxice; stații de betoane; autobaze; stații carburanți, service auto; spălătorii chimice.
- Lucrări de terasament care afectează spațiile publice/construcțiile vecine, produc scurgeri pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea apelor meteorice.
- Activități agricole cu anexe zootehnice la **< 25,0 m** de funcțiuni/echipamente publice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE

ARTICOLUL 4 — CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele existente sau rezultate ulterior aprobării RLU, dacă îndeplinesc cumulativ:

1. adâncimea ≥ lățimea;
2. raport deschidere/adâncime: **≤ 3/2** și **≥ 1/5**;
3. **dimensiuni minime**:

Regim	Lla – Suprafață	Lla – Front	Llb – Suprafață	Llb – Front
Înșiruit	150 mp	7 m	nerecomandat	—
Cuplat	200 mp	10 m	nerecomandat	—
Izolată	300 mp	12 m	300 mp	12 m
Parcelă de colț	-50 mp	-25% front/ fațadă	idem	idem

(4) Parcelele **< 150 mp** (existente anterior) sau cele care nu respectă condițiile de mai sus: construibile **numai** cu **PUD** + ilustrare de arhitectură, demonstrând încadrarea corectă în vecinătate și respectarea **OMS 119/2014**.

(5) Pentru parcelele rezultate după parcelări: se respectă **RGU** (HG 525/1996), cu modificările ulterioare.

ARTICOLUL 5 — AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) **Intersecții:** aliniamentul se racordează prin **teșire: 8,0 m** (străzi cat. I–II) / **5,0 m** (cat. III–IV). **Măsurare:** lungimea teșirii este **coarda** arcului de cerc cu **centrul în colț** și **raza** egală cu distanța de vizibilitate pentru categoria străzii.

(2) **Retrageri minime** (clădiri noi):

Regim	Lla – cat. III–IV	Lla – cat. I–II	Llb – cat. III–IV	Llb – cat. I–II
Înșiruit	3,0 m	5,0 m	—	—
Cuplat	3,0 m	5,0 m	—	—
Izolot	3,0 m	5,0 m	3,0 m	5,0 m

(3) **Condiții cumulative:**

- În **fronturi neconsolidate**, clădirea nouă poate **prelua retragerea unuia dintre vecini** (stânga/dreapta), cu **toleranță ±1,0 m**, dacă se păstrează coerența frontului;
- Se majorează retragerile pentru protejarea arborilor sau pentru evitarea **calcanului nou**, când vecinul e retras și are min. P+1 (post-2005);
- La regim **înșiruit/cuplat**, nu se lasă **calcan** vizibil; banda de construibilitate pentru **front continuu ≤ 15,0 m** de la aliniere;
- În fâșia **non-aedificandi** (între aliniament și linia de construire) sunt permise doar împrejmuiuri, alei, platforme ≤ **0,40 m**.

(4) Retragerile pot fi ajustate prin **acord notarial** cu vecinii, cu respectarea **OMS 119/2014**, normativelor **ISU** și **RGU**, sau când caracterul străzii impune acest lucru.

(5) Pe străzile incluse în **zone propuse spre înverzire**, autorizarea se condiționează de realizarea **alveolelor verzi** conform **Anexei 7**.

ARTICOLUL 6 — AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE/POSTERIOARE

(1) **Retrageri minime** (H = înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte de pe parcelă):

Regim	Laterale	Posterioară
Înșiruit (Lla)	— (pe limită comună)	≥ 3,0 m
Cuplat (Lla)	$H/2$, dar ≥ 3,0 m; pe colț: ≥ 3,0 m	$H/2$, dar ≥ 5,0 m
Izolot (Lla)	$H/2$, dar ≥ 3,0 m	$H/2$, dar ≥ 5,0 m
Izolot (Llb)	$H/2$, dar ≥ 3,0 m	$H/2$, dar ≥ 5,0 m

(2) Parcelele cu adâncime **< 15 m**: adosarea pe limita din spate se admite doar dacă există **calcan** vecin de **clădire principală** și se respectă înălțimea/lățimea lui (nu pentru anexe/garaje).

(3) Dacă pe o limită laterală există calcan, noua clădire se **recomandă** a se alipi (cu acordul vecinului). Cuplarea la calcan doar **între clădiri principale**.

(4) Garaje/anexe la limită: admise dacă **H calcan ≤ 2,20 m**; retragere la spate **≥ 3,0 m**.

(5) În zona de protecție a monumentelor: interdicție depășire **H cornișă/coamă** a monumentului.

- (6) Interdicție construire **pe limită** către funcțiuni publice/biserici; retragere = $H/2$, dar $\geq 3,0$ m (public) / $\geq 5,0$ m (lăcaș de cult).
- (7) Diminuări posibile prin **acord notarial**, dar **nu sub 2,0 m**, cu **studiu de însorire** (OMS 119/2014) și respectarea normelor **ISU/RGU**.

ARTICOLUL 7 — AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între clădiri: $H/2$, dar $\geq 3,0$ m; se poate reduce la $H/4$, dar $\geq 3,0$ m, dacă fațadele **fără ferestre de camere de locuit** se privesc.
- (2) Dacă există **calcan** al unei clădiri de același tip, se **recomandă** alipirea.
- (3) Anexele gospodărești care produc disconfort: interzise pe limita către circulația publică sau vizibile din aceasta.
- (4) **Max. 2 clădiri de locuințe** pe aceeași parcelă.

ARTICOLUL 8 — CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcela este construibilă doar dacă are acces carosabil **min. 4,0 m** (direct sau prin servitute legală); se asigură **lățime liberă min. 3,50 m** și **gabarit liber vertical min. 4,00 m** pentru intervenții **ISU**.
- (2) La front **înșiruit/continuu**: **alee posterioară min. 3,80 m** pentru autospeciale **ISU**.
- (3) Distanța maximă între două astfel de alee, măsurată pe front: ≤ 30 m.

ARTICOLUL 9 — STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea se face **în incintă** (în afara domeniului public).
- (2) **Min. 1 loc/UL** pentru locuințe cu A.D. < 200 mp; **min. 2 locuri/UL** pentru A.D. ≥ 200 mp.
- (3) Pentru funcțiuni compatibile: dimensionare conform **RGU + Anexa 5 (Matrice funcțiuni)**.
- (4) **Max. 2 unități locative/lot** (în interiorul proprietății).

ARTICOLUL 10 — ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

- (1) **H max la cornișă/atic = 10,0 m** (uzual P+2). **H max la coamă/atic = 13,0 m** (configurații: P+2+M; P+1+2R; D+P+1+M; D+P+1+2R).
- (2) Mansardă/etaj retras: $\leq 60\%$ din aria nivelului curent; **nu generează drept de depășire a CUT**.
- (3) **Lib:** demisolul **nerecomandat** (condiții hidro-geo); dacă se propune, doar cu măsuri tehnice adecvate.
- (4) Depășiri **punctuale de 1–2 m** pentru aliniere la cornișă în front **înșiruit/cuplat**.
- (5) La colț, pe străzi **cat. II (profil 14 m)**, se poate admite **+1 nivel retras** (marcaj urban), cu respectarea Hmax și a însoririi.

ARTICOLUL 11 — ASPECT EXTERIOR

- (1) Se asigură integrarea în caracterul cartierului, în zona de protecție a monumentelor, în ceea ce privește volumetria, fațadele, materialele și finisajele.
- (2) Interzisă realizarea **mansardelor false**.
- (3) La clădirile pe aliniament, ferestrele de la parter se deschid spre interior.
- (4) Garajele/anexele vizibile din spațiul public se armonizează cu clădirea principală.
- (5) Interzis **azbocimentul** și **tabla strălucitoare de aluminiu**; acoperișurile vor avea opritori de zăpadă.
- (6) Interzise finisaje exterioare lucioase/stridente, imitații stilistice/materiale improprii (gresie/faianță la exterior).
- (7) **Panouri fotovoltaice/solare** pe acoperiș **admise** ca echipare tehnico-edilitară, fără a depăși Hmax cu $> 0,5$ m.

ARTICOLUL 12 — ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Clădirile noi se racordează la rețelele publice.
- (2) La clădiri pe aliniament, burlanele se racordează **pe sub trotuar** (evitarea gheții).
- (3) Se asigură evacuare rapidă și captare ape pluviale în rețeaua de canalizare.
- (4) Noile bransamente electrice/telecom: **îngropat**; antenele satelit nu vor fi vizibile din spațiul public.

(5) **Lib:** soluții **temporare** locale (apă/canal) permise doar conform **Cap. III (art. 3.5–3.6)** și **Anexa 6** (regim pe actori), cu **obligația racordării** ulterioare la rețelele centralizate.

ARTICOLUL 13 — SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din spațiul public se tratează ca **grădini de fațadă**.
- (2) Zona dintre clădire și aliniament se **plantează $\geq 60\%$** cu arbori/arbusti mijlocii/înalți.
- (3) Compensare arbori: **3 arbori/arbore matur** eliminat; de preferat în aceeași parcelă; în lipsă, pe teren indicat de administrație în intravilan.
- (4) **Min. 30%** din parcelă = spații verzi.
- (5) Interzisă eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția pericolului iminent.
- (6) Pentru străzile **fără plantații de aliniament**, investitorul va aplica **Anexa 7 – Reguli pentru zonele propuse spre înverzire** (alveole, gropi de plantare, protecții, specii recomandate).

ARTICOLUL 14 — ÎMPREJMUIRI

- (1) Spre stradă: $H \leq 2,00$ m, din care soclu opac $\leq 0,60$ m + parte **transparentă** (gard) **dublată** cu **gard viu**.
- (2) Spre limitele separative: garduri **opace** $H \leq 2,50$ m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

ARTICOLUL 15 — POT maxim

- **Lla: 40%**
- **Lib: 30%**

ARTICOLUL 16 — CUT maxim

- **Lla: 1,2**
- **Lib: 0,9**

(1) Pentru clădirile **existente la data aprobării** prezentei documentații se admite, la **mansardare**, un spor de A.D.C. $\leq 60\%$ din A.C. **fără** a genera drept de depășire a CUT maxim pentru **construcțiile noi**.

Zona locuințelor colective **LC**

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Context și principii

Ansamblurile de locuințe colective existente, realizate în cea mai mare parte înainte de 1989, au suferit în ultimele decenii transformări necontrolate (parcări improvizate pe spații verzi, lipsa spațiilor comunitare, extinderi neconforme). În prezent, aceste zone sunt stabilizate funcțional, însă necesită intervenții de regenerare urbană, de creștere a calității spațiului public și de integrare a noilor cerințe privind mobilitatea și mediul.

Pentru noile ansambluri de locuințe colective, regulile urmăresc asigurarea unui cadru urban coerent, echilibrat între densitate, calitatea locuirii și dotările publice, pe baza unor operațiuni urbanistice clar reglementate.

Reguli specifice pentru ansamblurile existente

1. Ansamblurile existente își păstrează caracterul și indicatorii urbanistici inițiali.
2. Intervențiile de regenerare urbană (modernizarea spațiilor publice, refacerea spațiilor verzi, amenajarea parcajelor colective, dotări comunitare de proximitate) sunt **permise și pot fi autorizate**

direct de administrația publică, fără obligativitatea promovării unui PUZ, dacă respectă reglementările generale ale PUG și prezentul RLU.

3. Lucrările de reabilitare termică sau energetică se vor realiza unitar, la nivel de imobil sau ansamblu, conform unor proiecte integrate privind fațadele și spațiile publice aferente.

Reguli specifice pentru ansamblurile noi

1. Noile ansambluri de locuințe colective se pot realiza numai pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), care trebuie să reglementeze:
 - limitele de UTR și servituțurile existente și viitoare;
 - echipamentele publice și dotările obligatorii, în proporție de cel puțin 15% din suprafața terenului aferent dezvoltării;
 - procent minim de spații verzi și suprafețe comunitare, în proporție de cel puțin 50% din suprafața terenului aferent dezvoltării;
 - soluțiile de mobilitate și parcaje colective.
2. Operațiunile urbanistice se pot realiza și în parteneriat public–privat, sectorului public revenindu-i obligații privind: lucrări de infrastructură, echipamente publice, locuințe sociale și amenajări plantate publice.
3. Dimensiunea maximă a unei operațiuni urbanistice pentru ansambluri noi de locuințe colective este de 300 de unități locative. În cazuri justificate, documentate prin studii de fundamentare și numai cu avizul Consiliului Local, se poate depăși acest prag, dar nu mai mult de 500 de unități, cu condiția etapizării clare a investiției și asigurării echipamentelor publice și a infrastructurii necesare.
4. Locuințele sociale vor fi integrate în ansamblurile noi într-o pondere de cel mult 20%.

Subzona locuințelor colective în ansambluri constituite

LCa

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona **LCa** cuprinde ansamblurile de locuințe colective realizate anterior anului 1990, caracterizate printr-un regim de înălțime mediu și înalt (P+3 până la P+10), pe un parcelar și o tramă stradală configurate unitar la momentul construirii.

Aceste zone nu admit densificări prin supraetajări, mansardări sau inserarea de noi construcții pe terenurile libere dintre blocuri, pentru a păstra capacitatea inițială de locuire și echilibrul urbanistic.

Intervențiile admise sunt cele de revitalizare și modernizare a spațiilor publice, de reabilitare energetică și de regenerare a spațiilor verzi și comunitare existente. Autorizațiile pentru aceste lucrări se pot emite direct, în baza prezentului RLU, fără obligativitatea unui PUZ, atunci când sunt inițiate de administrația publică sau de asociațiile de proprietari, cu respectarea reglementărilor generale privind spațiile verzi și echipamentele publice

REGLEMENTĂRI GENERALE

- modernizarea rețelei stradale și a infrastructurii edilitare;
- amenajarea de parcaje colective și eliminarea garajelor individuale;
- introducerea pistelor pentru biciclete în profilele străzilor principale;
- completarea cu dotări de proximitate, spații comunitare, locuri de joacă și cămine pentru vârstnici;
- reabilitarea termică unitară la nivel de cartier/UTR, cu proiecte cromatice și compoziționale coerente;
- încurajarea teraselor verzi și a spațiilor plantate colective;
- interzicerea panourilor publicitare pe fațadele locuințelor.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective (standard redus, mediu, ridicat), inclusiv locuințe sociale;
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară;
- amenajări aferente locuirii colective: circulații carosabile și pietonale, parcaje colective, garaje subterane/supraterane, spații plantate, locuri de joacă, terenuri de sport.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

(1) În cazul existenței comertului 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 desfășurate la parterele imobilelor de locuințe 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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;
- depozitări 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.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- **existent:** se mențin caracteristicile parcelarului și spațiile libere proiectate inițial;
- **propus:** conform PUZ, cu acces direct din circulație publică sau prin circulații comune.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **existent:** se menține retragerea actuală;
- **propus:** min. 4,0 m la străzi cat. III și min. 6,0 m la străzi cat. I-II.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- **existent:** se mențin retragerile actuale;
- **propus:** retragere laterală min. $\frac{1}{2} H$, retragere posterioară = H.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **existent:** se păstrează distanțele existente;
- **propus:** distanță între clădiri = H (sau $\frac{1}{2} H$ dacă nu sunt camere de locuit pe fațadele opuse).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces direct din circulație publică;
- lățime drumuri interne: min. 6,0 m (sens unic), min. 7,0 m (dublu sens).

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- interzisă pe spațiile verzi dintre blocuri;
- permise parcaje în lungul străzilor, cu borduri adaptate;
- dimensionarea parcajelor conform normativelor și indicelui de motorizare;
- recomandată realizarea de parcaje colective de cartier;
- interzise garajele individuale.
- reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje va urmări **eliberarea spațiilor libere pentru plantări de aliniament, mini-parcuri și grădini comunitare**, conform regulilor din Anexa 7.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Pentru subzona LCa se mențin diferențierile între ansamblurile existente și cele propuse prin PUZ, după cum urmează:

Tip ansamblu	Regim de înălțime maxim admisibil	Reguli pentru nivelul retras
LCa existent – P+4	$H_{max} = P+4$	Nu se admite nivel suplimentar
LCa propus – P+4	$H_{max} = P+4 + 1$ nivel retras	Nivelul retras (R) trebuie să fie: - amplasat la o retragere minimă de 3,0 m față de planul fațadei; - înscris în volumul clădirii; - cu o suprafață de max. 60% din aria construită a nivelului inferior; - fără calcane vizibile; - percepția volumului de pe aliniament

Tip ansamblu	Regim de înălțime maxim admisibil	Reguli pentru nivelul retras
		să respecte un unghi de 45° (arc de cerc și tangentă).
LCa existent – P+10	Hmax = P+10	Nu se admite nivel suplimentar
LCa propus – P+10	Hmax = P+10 + 1 nivel retras	Aceleași condiții ca pentru P+4 propus.

ARTICOLUL 11 – ASPECT EXTERIOR

- reabilitare termică unitară la nivel de UTR;
- recomandată realizarea de terase verzi;
- noile ansambluri se proiectează pe baza PUZ + ilustrare de arhitectură.
- Pentru ansamblurile noi și reabilitările ansamblurilor existente se recomandă **integrarea de soluții de arhitectură verde** (fațade verzi, grădini verticale, acoperișuri verzi), în conformitate cu prevederile *Anexei 7*

ARTICOLUL 12 – ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile racordate la rețele publice;
- interzisă dispunerea antenelor vizibile și a cablurilor CATV aeriene;
- reconversia vechilor platforme tehnice în parcaje colective sau spații verzi.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- un arbore la fiecare 100 mp de teren liber;
- min. 25% din suprafața totală = spații verzi (50% din terenul liber pentru ansambluri noi);
- pentru operațiuni >5000 mp: min. 10% spații comune de folosință publică.
- În cadrul oricărei intervenții se va urmări nu doar menținerea, ci și **creșterea suprafețelor verzi și a arborilor maturi**, iar noile amenajări se vor corela cu rețeaua verde urbană (aliniamente stradale, spații comunitare verzi), conform regulilor generale din *Anexa 7*.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- garduri spre stradă: transparente, H = 1,50–2,20 m (soclu 0,40 m + fier/plasă + gard viu);
- garduri laterale/posterioare: opace, max. 2,20 m.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

ARTICOLUL 15 — POT maxim

- **LCa: ansamblu existent – se menține existent**
- **LCa: ansamblu propus – 35%**

ARTICOLUL 16 — CUT maxim

- **LCa: ansamblu existent – se menține existent**
- **LCa: ansamblu propus – 2Ț2**

SINTEZA REGLEMENTĂRI LCa

Indicator urbanistic	LC existent	LC propus (PUZ)
POT max	se mențin indicatorii existenți	35%
CUT max	se mențin indicatorii existenți	2,2
H max	P+4 / P+10	P+4 / P+10 (+2 niveluri retrase)
Spațiu verde min.	conform situației existente	min. 25% din suprafața totală (50% din teren liber)
Parcaje	conform normativelor în vigoare	min. 1 loc/apartament + 20% vizitatori (în parcaje colective)

Subzona locuințelor colective mici și semicolective LCb + LCc

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona reunește locuințe semicolective și colective joase, diferențiate după modul de constituire:

- **LCb – locuire semicolectivă în densificare:** locuințe P+2–3 (maxim 6 unități pe lot), dispuse în zone de densificare a țesutului existent, pe un parcelar fragmentat, adesea intercalate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.
- **LCc – locuire colectivă joasă în dezvoltare:** locuințe P+2–3, realizate pe parcelări noi sau pe terenuri de extensie urbană, cu suprafețe mari de teren și necesitatea unor PUZ-uri de organizare.

Numărul mare de situații și relații de vecinătate, tipologia diversă a acestor zone privind fondul construit, caracterul fragmentat al parcelarului rezultat din re-puneri în posesie în zone cu un caracter diferit, anterior conturat, impune detalierea prezentelor reglementări prin Planuri urbanistice de detaliu.

Pentru parcelări noi, suprafața minimă a terenului necesar este de 10000 mp. Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelării va fi de min. 15%.

Caracterul zonei este unul **de tranziție între locuirea individuală și locuirea colectivă medie/înaltă**, cu regim redus și mediu de înălțime, fronturi discontinue sau continue, și funcțiuni complementare de mic comerț și servicii.

Locuințele semi-colective sunt definite conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996, Anexa 1, art. 10, lit. b) și Normativului NP 057-2002 privind proiectarea și executarea clădirilor de locuințe, ca fiind clădiri cu un număr redus de apartamente (de regulă până la 6 unități locative), dispuse pe verticală sau orizontală, realizate pe un teren cu proprietate comună, în regim mic de înălțime (P+1 – P+2, excepțional P+3)

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONA Lcb + LCc

- modernizarea și completarea rețelei stradale locale;
- asigurarea locurilor de parcare plantate în proximitate;
- amenajarea pistelor pentru biciclete și traseelor pietonale;
- completarea sau realizarea plantațiilor de aliniament;
- interzicerea panourilor publicitare pe fațadele locuințelor;
- realizarea dotărilor publice (minim 15% din teren pentru parcelări > 5.000 mp).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe semicolective și colective joase, în regim P+2–3, înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipare edilitară;
- circulații carosabile, ciclabile și pietonale;
- parcaje publice de maxim 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane/supraterane;
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente ($M \leq 60\%$ din aria unui nivel curent);
- funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, sănătate, educație, servicii și mici activități manufacturiere ≤ 250 mp ADC, cu condiția:
 - să nu genereze transport greu;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure minim 3 locuri de parcare;
 - să nu producă poluare fonică, vizuală sau chimică;
 - program maxim 22:00;
- pentru funcțiuni complementare > 250 mp – obligativitatea unui PUD.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale sau servicii > 250 mp;
- activități productive poluante sau generatoare de trafic greu;
- construcții provizorii;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- false mansarde;
- depozitare en-gros;
- autobaze, spălătorii chimice, stații carburanți;
- stații de întreținere auto > 3 mașini;
- lucrări de terasament care afectează scurgerea apelor sau construcțiile vecine.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- adâncimea $\geq$ lățimea;
- suprafețe minime:

Regim de construire LCb (densificare) LCc (dezvoltare)

Înșiruit	150 mp / 8 m	150 mp / 8 m
Cuplat	200 mp / 12 m	200 mp / 12 m
Izolot	300 mp / 12 m	1.000 mp / 25 m

Notă: pentru parcelări noi (LCc) suprafața minimă totală a terenului = 10.000 mp, cu 15% dotări publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retrageri minime:
 - 3,0 m la străzi categoria III;
 - 5,0 m la străzi categoria I și II.
- banda construibilă ≤ 15 m adâncime de la aliniere;
- interdicție construcții în fâșia non-aedificandi (cu excepția împrejurimilor și aleilor).

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

(1)*Unde H = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte

Subzonă **Regim construire** **Retrageri față de limite laterale** **Retrageri față de limite posterioare**

LCb – semicolectivă cuplat/izolat H/2, min. 3,0 m H/2, min. 5,0 m

LCc – colectivă mică cuplat/izolat H/2, min. 4,0 m H/2, min. 6,0 m

(2) În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15 m se acceptă construirea clădirilor pe limita posterioară numai dacă există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului existent; prevederea nu este valabilă pentru anexe și garaje.

(3) Garajele se pot alipi limitelor laterale, cu condiția ca înălțimea calcanului să nu depășească 2,2 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi min. 5,0 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu H (înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte), dar nu mai puțin de 5,0 m.
- În cazul existenței unui calcan valid, alipirea este permisă cu acordul vecinului.
- Se interzice amplasarea anexelor gospodărești vizibile din spațiul public pe limitele către circulații.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice parcelă este construibilă numai dacă are acces carosabil de min. 4,0 m dintr-o circulație publică (direct sau prin servitute legală).
- Locuințele înșiruite sau cele din front continuu vor avea acces posterior de min. 2,5 m, destinat și intervențiilor ISU.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea este permisă numai în interiorul parcelei, nu pe circulațiile publice.
- În cazul funcțiunilor mixte, necesarul de parcaje se calculează prin însumarea cerințelor pentru fiecare funcțiune în parte.
- Pentru ansambluri > 20 unități locative, se recomandă amenajarea de parcaje colective subterane sau supraterane.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzonă	Regim de înălțime	Înălțime max. la cornișă	Particularități admise
LCb – semicolectivă	P+2–3	12 m	+M/R ≤ 60% din aria construită
LCc – colectivă mică	P+3–4	16 m	+M/R ≤ 60%; +1 nivel suplimentar la intersecții pe străzi cat. II

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi și cele reabilitate se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu fondul construit existent.
- Sunt interzise: mansardele false, finisajele lucioase sau în culori stridente, folosirea azbocimentului ori a tablei strălucitoare.
- Garajele și anexele vizibile din spațiul public se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Racord obligatoriu la rețele publice (apă, canalizare, energie, gaze, comunicații).
- Burlanele vor fi conectate la canalizarea pluvială prin trotuare, pentru a evita acumularea gheții.

- Toate branșamentele electrice și de comunicații vor fi îngropate.
- Antenele satelit și cablurile CATV vor fi amplasate discret, nefiind vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulații vor fi amenajate ca grădini de fațadă.
- Min. 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.
- În fața clădirilor, pe fâșia neconstruită, min. 60% din suprafață va fi plantată cu arbori sau arbuști.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta 3 arbori de aceeași specie, preferabil în incintă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- La stradă: max. 2,0 m înălțime, compuse din soclu opac $\leq 0,6$ m + parte transparentă (gard metalic sau gard viu).
- Laterale/posterioare: garduri opace $\leq 2,5$ m.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Subzonă	POT max.
LCb – locuire semicolectivă (densificare)	40%
LCc – locuire colectivă mică (extindere)	40%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Subzonă	CUT max.
LCb – locuire semicolectivă (densificare)	1,2
LCc – locuire colectivă mică (extindere)	1,6

(1) Pentru construcțiile existente la data aprobării prezentului regulament, se admite, la mansardare, o depășire a **C.U.T.** proporțional cu suplimentarea A.D.C., dar nu mai mult de **0,6 din A.C.**

(2) Pentru construcțiile edificate după aprobarea prezentului regulament, acest spor **nu se mai aplică.**

SINTEZA REGLEMENTĂRI LCb și LCc

Parametru	LCb – semicolectivă (densificare)	LCc – colectivă mică (extindere)
POT max.	40%	40%
CUT max.	1,2	1,6
Suprafață minimă parcelă	500 mp (semi) / 300 mp (indiv.)	1.000 mp
Front minim	18 m (semi) / 12 m (indiv.)	25 m
Nr. unități max./lot	max. 6 unități	12 unități (≤ 1.500 mp); 20 unități (> 1.500 mp)
Spații verzi minime	$\geq 30\%$	$\geq 20\%$ (din care $\geq 15\%$ dotări publice pentru loturi > 5.000 mp)
Condiții speciale	Front continuu ≤ 15 m adâncime; acces 4,0 m; ansambluri – PUD obligatoriu	> 3.000 mp – PUZ obligatoriu; > 5.000 mp – PUZ + studii trafic și peisaj

Zona centrală
ZC

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona centrală este alcătuită din ansambluri de terenuri și construcții situate atât în interiorul, cât și în afara perimetrului zonelor construite protejate, cu caracter compact sau dispersat, dar având ca element comun **centralitatea**:

- la nivelul întregului oraș (centrul istoric și nucleul central protejat), sau
- la nivel de cartier (nuclee de centralitate secundară, situate în zone semicentrale sau periferice).

Organizarea acestei zone urmărește:

1. **Consolidarea nucleului central** al municipiului Slatina, prin corelarea centrului vechi cu centrul civic, creșterea atractivității nucleului central prin pietonizarea unui fragment și atragerea unei game de funcțiuni de tipul alimentației publice, comerțului, serviciilor publice reprezentative și recreerii în spații publice deschise.
2. **Dezvoltarea unui sistem policentric deschis**, prin nuclee satelitare de centralitate, capabile să deservească zonele semicentrale și periferice, functionând în sistem policentric deschis.
3. **Creșterea atractivității zonei centrale**, prin pietonizarea selectivă, introducerea de funcțiuni publice reprezentative, recreere în spații publice deschise și diversificarea activităților economice și culturale.

Funcțiunile predominante sunt: **administrative, financiar-bancare, culturale, educaționale, medicale, religioase, comerciale și de servicii publice**, cu o pondere mai redusă a locuirii și a funcțiunilor de agrement sau producție mică.

REGLEMENTĂRI GENERALE

(1) „În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, zonele centrale și zonele construite protejate ale municipiului Slatina urmează a fi reglementate prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ – Zona Centrală, respectiv PUZ – Zone Construite Protejate).

(2) Până la elaborarea și aprobarea acestor documentații, autorizarea executării lucrărilor de construire, desființare sau schimbare de destinație se face în baza prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism și a planșei de reglementări aferente PUG, cu respectarea legislației în vigoare privind protecția patrimoniului și a mediului construit.”

Principii generale pentru Zona Centrală (ZC + IS)

(1) Zona centrală este supusă unor reguli unitare privind:

- protejarea patrimoniului construit și a caracterului arhitectural;
- crearea și menținerea unei rețele coerente de spații publice pietonale și plantate;
- introducerea funcțiunilor publice de interes major și a dotărilor comunitare accesibile;
- integrarea mobilității urbane durabile (pietonal, ciclist, transport public) cu limitarea accesului auto individual în zonele aglomerate;
- prioritizarea regenerării urbane și a proiectelor publice de revitalizare a spațiului public.

(2) În interiorul ZC, prin prezentul regulament se interzic:

- operațiunile de parcelare sau edificare care afectează continuitatea și coerența spațiului public;
- intervențiile care reduc suprafața spațiilor verzi existente;
- amplasarea de funcțiuni incompatibile cu caracterul reprezentativ al zonei.

(3) Zona IS, zona polilor urbani reunește principalele dotări și servicii publice de interes municipal și supramunicipal (educație, sănătate, cultură, culte, administrație, sport, justiție, siguranță publică) și are un rol de echilibru urban și de coeziune socială, fiind destinate exclusiv sau prioritar funcțiunilor publice și

comunitare. Echipamentele de interes public existente și propuse trebuie integrate în țesutul urban și să asigure compatibilitate cu locuirea și funcțiunile adiacente.

(4) Proiectele publice de regenerare urbană (spații pietonale, piețe publice, zone verzi, echipamente de interes public) în ZC și IS pot fi autorizate direct de administrația publică, în baza prezentului regulament, fără obligativitatea promovării unui PUZ, cu condiția respectării legislației specifice.

Divizarea zonei centrale în zone/subzone:

Având în vedere structura și componenta funcțională a zonei cu funcțiuni de tip central, aceasta zonă este formată din două zone funcționale ZC și IS și 4 subzone funcționale:

- CP - Zona protejată (centrul istoric)
- CC - Centru civic și adiacentă zonei istorice
- IS1 - Poli urbani
- IS2 - Poli secundari.

Zona centrala	Zona funcțională	Subzona funcțională	Definire
	Zona centrala ZC	CP – Zona centru istoric	Țesut valoros, zone protejate
		CC- Zonă centrala în afara zonei protejate	Zona centrului civic
	Zona polilor urbani IS	IS1 – poli majori	Zona serviciilor publice reprezentative centrale ce nu intră în CP sau CC
		IS2 – poli secundari	Zona serviciilor publice dispersate în cartiere (educație, sănătate, culte, cultura)

Subzona centrala protejata ZL-CP

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona centru istoric (CP) cuprinde țesutul valoros al Slatinei, cu morfologie urbană tradițională, fronturi continue la stradă, parcele înguste și adânci, clădiri cu regim mic și mediu de înălțime (P–P+2, rar P+3), funcțiuni mixte (locuire, comerț, servicii, cultură).

Valoarea urbană și arhitecturală a zonei este dată de coerența țesutului istoric, de monumentele clasate și de ambientul urban specific, ceea ce impune reguli restrictive de intervenție și compatibilizare.

Limitele subzonei centrale protejate au fost stabilite anterior prin Planul Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate, aprobat conform Legii, și preluate integral în PUG aprobat în 2016. Prezentul regulament preia, adaptează și detaliază prevederile aceluia PUZ și ale Studiului istoric care fundamentează actualul PUG. Administrația publică locală are obligația de a actualiza PUZCP. **Până la aprobarea acestei documentații se instituie o singură zonă protejată – CP, care comasează UTR-urile C0a, C0b și C0c prevăzute în PUG 2016.**

Funcțiunile întâlnite în interiorul zonei construite protejate sunt fie locuințe, fie funcțiuni mixte, preponderent ansambluri mănăstirești, biserici, monumente de for public sau instituții de învățământ și cultura situate în zone de țesut urban cu caracter special.

REGLEMENTĂRI GENERALE

Pentru autorizarea de construcții noi în perimetrul subzonei CP este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), cu următoarele condiții minime:

- teritoriul reglementat prin PUZ trebuie să includă întreaga insulă urbană din care face parte amplasamentul;
- este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează inițiativa;
- se vor include toate servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau justificate prin avizul de oportunitate;
- obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zonă vor fi preluate obligatoriu în PUZ și detaliate corespunzător.

Condiții de autorizare directă

Până la elaborarea și aprobarea PUZCP, pot fi autorizate numai:

- lucrări de restaurare,
- consolidare,
- amenajare interioară și exterioară,
- intervenții de întreținere pentru construcțiile existente,
- **proiecte de regenerare și revitalizare urbană inițiate de administrația publică locală**, având ca obiect: spații publice, piețe, străzi, trasee pietonale, spații verzi și de agrement, dotări comunitare de interes local.

Acestea se pot autoriza direct, fără elaborarea unui PUZ, cu condiția respectării:

1. prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism,
2. avizelor necesare potrivit legislației în vigoare (Direcția Județeană pentru Cultură, mediu, ISU etc.),
3. respectării caracterului arhitectural și urbanistic al zonei protejate.

Zonă / caracter urban	POTmax	CUTmax	Rh max
Regulă generală (CP)	70%	2,0	P+4 (15,0 m)
Front urban consolidate (fost C0a)	80%	3,0	P+4 (15,0 m), cu posibilitate de P+5 (18,0 m) pe colțuri de intersecție
Zone medii (fost C0b)	60%	2,5	P+4–5R (15,0–18,0 m), conform studiilor de integrare
Zone sensibile / panoramice (fost C0c)	50%	1,5	P+2 (9,0 m)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se mențin funcțiunile inițiale ale clădirilor, dacă acestea corespund cerințelor actuale și nu contravin statutului de zonă protejată.

(2) Sunt admise conversii funcționale compatibile cu specificul zonei și cu statutul de protecție, în special pentru:

- funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale, educaționale, religioase, medicale),
- funcțiuni terțiare superioare (birouri, media, edituri, agenții),
- comerț și servicii de proximitate, servicii profesionale și personale,
- funcțiuni turistice și de agrement (pensiuni, mici hoteluri, cafenele, restaurante, galerii de artă),
- locuire individuală și colectivă de mică amploare.

(3) Sunt admise activități productive manufacturiere nepoluante (artizanat, restaurare, design), atractive pentru turism cultural.

(4) Se admite utilizarea curților, subsolurilor și mansardelor pentru funcțiuni publice sau turistice, cu condiția avizării conform legii.

(5) Sunt permise proiecte publice de regenerare urbană (pietonizare, spații verzi, iluminat, mobilier urban,

revitalizarea curților interioare), autorizate direct de administrația publică în baza prezentului RLU, fără obligativitatea unui PUZ.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Conversia locuințelor în alte funcțiuni este admisă numai dacă se menține o pondere minimă de 30% locuire la nivelul subzonei și al fiecărei operațiuni urbanistice.
- (2) Restaurantele și cafenelele care comercializează băuturi alcoolice se admit numai la o distanță de minim 30 m de lăcașuri de cult și instituții publice reprezentative.
- (3) Se admit fronturi comerciale discontinue (max. 40 m lungime), pentru a asigura diversitate și atractivitate la parterele clădirilor.
- (4) Funcțiunile de servicii publice și birouri se admit cu condiția ca pe aceeași stradă să nu depășească 100 m de front continuu, pentru a evita monotonia și scăderea atractivității.
- (5) Extinderile sau reconstrucțiile clădirilor lipsite de valoare arhitecturală se admit numai dacă:
 - proiectul demonstrează eliminarea oricărei surse de poluare sau disconfort,
 - soluția arhitecturală îmbunătățește imaginea zonei protejate și este avizată conform legii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise activitățile incompatibile cu statutul de zonă protejată:
 - activități productive poluante sau cu risc tehnologic,
 - activități care generează trafic greu sau disconfort semnificativ,
 - depozitare en-gros, platforme de precolectare, comerț cu substanțe toxice sau inflamabile,
 - construcții provizorii de orice natură.
- (2) Sunt interzise intervențiile care afectează imaginea arhitecturală și urbană:
 - antene satelit și cabluri CATV vizibile,
 - piloni sau structuri metalice vizibile pe terase, cu excepția celor strict tehnice,
 - panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, reclame agresive, finisaje stridente sau nepotrivite.
- (3) Lucrările de terasament sunt interzise dacă afectează stabilitatea construcțiilor și spațiilor publice adiacente, provoacă scurgeri necontrolate de ape sau împiedică evacuarea apelor meteorice.
- (4) Mansardările și supraetajările sunt permise numai pe baza unei ilustrări de arhitectură și aviz al Direcției Județene pentru Cultură, cu respectarea proporțiilor și a materialelor tradiționale.

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

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

- a) **Pentru clădiri cu regim de înălțime sub P+4 niveluri:**
 - parcelele rezultate din divizarea unor parcele existente, după aprobarea prezentului RLU, sunt construibile numai dacă au suprafața minimă de **150 mp** și un front la stradă de **minim 8,0 m** pentru construcții între două calcane, respectiv de **minim 10,0 m** pentru construcții cuplate sau izolate.
 - parcelele sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasare cu una dintre parcelele adiacente sau prin documentație **PUD cu ilustrare de arhitectură**, demonstrând integrarea în vecinătate și respectarea normelor de igienă privind mediul de viață al populației.
- b) **Pentru clădiri cu regim de înălțime de P+4 niveluri sau mai mult:**
 - parcelele sunt construibile numai dacă au suprafața minimă de **400 mp** și un front la stradă de **minim 12,0 m** pentru construcții între două calcane, respectiv de **minim 15,0 m** pentru construcții cuplate sau izolate.
 - parcelele sub 400 mp pot deveni construibile numai prin comasare cu parcelele adiacente.
- c) **Pentru parcelele din zone cu parcelări protejate:**
 - în cazuri speciale, pentru menținerea caracterului specific, pot fi considerate construibile și parcelele sub 150 mp, dar numai pe baza unor documentații de urbanism **PUD cu ilustrare de temă și desfășurări stradale**, care să demonstreze integrarea armonioasă în țesut.

(2) În cazul **comasărilor de parcele** din zona protejată, se vor menține amprentele vechii lotizări prin soluții arhitecturale și amenajări de curți (dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații).

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În subzona CP se păstrează caracterul existent al aliniamentelor, astfel:

a) **Străzi cu fronturi pe aliniament:** clădirile noi se vor amplasa obligatoriu pe aliniament.

b) **Străzi cu retrageri față de aliniament:** clădirile noi se vor amplasa la aceeași retragere ca majoritatea construcțiilor existente. Dacă retragerile sunt inegale, se respectă retragerea dominantă, instituită prin regulamentele anterioare și evidențiată prin clădiri mai noi și viabile.

c) **Parcele cu vecinătăți mixte:**

- dacă pe o latură parcela se învecinează cu o clădire pe aliniament, iar pe cealaltă cu o clădire retrasă de la aliniament (monument sau clădire valoroasă), noua construcție se va amplasa pe aliniament, dar se va racorda prin tratament arhitectural la retragerea vecină, pentru a evita apariția unui calcan vizibil.
- dacă parcela se învecinează pe o parte cu o clădire retrasă și pe cealaltă cu o clădire neviabilă, noua clădire se va amplasa conform caracterului străzii și tendinței recente (de regulă retragere de cca. 4,0 m, conform regulamentelor anterioare).

d) **Parcelele de colț și intersecțiile:**

- la intersecțiile dintre străzi, aliniamentul se va racorda printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime minimă de 12,0 m pe străzi de categoria I și II, respectiv 6,0 m pe străzi de categoria III.
- în cazul parcelelor de colț situate în intersecții unde colțurile existente sunt teșite, noua construcție va prelua dimensiunea și caracterul teșiturii existente.

(2) Orice derogare de la regulile de aliniament se admite numai prin documentație de urbanism avizată conform legii și justificată prin integrarea armonioasă în frontul stradal.

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

(1) Se respectă situația dominantă a regimului de construire (continuu sau discontinuu) la nivelul străzii sau al insulei urbane.

(2) **Alipirea la limitele laterale cu calcane existente:**

Clădirile se pot alipi de limitele laterale ale parcelelor numai pe o adâncime de maximum 15,0 m de la aliniament. Dincolo de această adâncime, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,0 m.

(3) **Parcelele fără calcane laterale:**

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,0 m.

(4) **Retrageri posterioare:**

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,0 m.

(5) **Vecinătatea cu clădiri publice și biserici:**

Este interzisă construirea pe limita parcelei dacă aceasta coincide cu linia de separație față de o clădire publică retrasă sau față de o biserică ortodoxă. În aceste cazuri se va respecta o retragere minimă de 4,0 m.

(6) **Fronturi discontinue:**

Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

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

(1) Pentru clădirile cu valoare istorică sau situate în zone construite protejate se menține situația existentă. Orice intervenție (completări, extinderi, demolări de construcții secundare) este permisă numai pe baza

- unor studii de impact asupra zonei protejate, întocmite de specialiști atestați și avizate conform legislației în vigoare.
- (2) Distanța minimă între clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- Această distanță se poate reduce la 1/4 din înălțime numai dacă fațadele orientate spre spațiul dintre clădiri prezintă calcane sau ferestre care NU asigură luminarea unor încăperi de locuit sau a unor spații ce necesită iluminare naturală.
- (3) Curțile interioare închise vor avea o suprafață minimă de 30,0 mp, cu condiția ca cel puțin una dintre dimensiunile lor să fie de minimum 1/2 din înălțimea la cornișă (H) a clădirii celei mai înalte care le închide.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Orice parcelă din subzona CP este construibilă numai dacă dispune de acces carosabil de minimum 3,0 m lățime dintr-o circulație publică, realizat direct sau prin drept de trecere legal obținut prin proprietățile învecinate.
- (2) Pentru fronturile continue la stradă, se va asigura un acces carosabil către curtea posterioară printr-un pasaj care să permită intrarea autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- (3) Este obligatorie asigurarea accesului facil pentru persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare în toate spațiile publice și în clădirile cu funcțiuni de interes public.
- (4) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea de pasaje și prin deschiderea curților interioare către public, atunci când acestea găzduiesc funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (5) Pe străzile **Mihai Eminescu, Horia, Lipscani, Ana Ipătescu și Grădiniței** se instituie un sistem pietonal, cu interzicerea accesului autovehiculelor, cu excepția:
- rezidenților,
 - vehiculelor de intervenție,
 - vehiculelor de aprovizionare a spațiilor comerciale (acces permis doar între orele 6:00–9:00 și 22:00–24:00).

Străzile limitrofe acestui areal pietonal vor păstra profilul carosabil existent, dar vor avea circulația auto cu viteză restricționată, independent de traseele pietonale propuse.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, deci exclusiv în afara circulațiilor publice.
- (2) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform **Anexei nr. 4** la prezentul regulament.
- În cazul parcelelor care găzduiesc funcțiuni mixte, necesarul total de parcaje se calculează prin însumarea locurilor aferente fiecărei funcțiuni în parte.
- (3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului MS 536/1997, Art. 3.
- (4) Dacă nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în interiorul parcelei, beneficiarul are obligația să demonstreze prin documente legale că:
- a realizat un parcaj propriu pe alt teren, sau
 - a încheiat un contract de cooperare/concesiune pentru locurile necesare.
- Aceste parcaje vor fi amplasate la o distanță maximă de 150 m de parcela deservită.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se păstrează înălțimile existente, iar pentru construcțiile noi regimul de înălțime maxim admis este de **P+4 niveluri (≈ 15,0 m)**.
- (2) **Excepții:**
- a) în zonele de front urban consolidat (fost C0a) → se admite **P+4 niveluri (≈ 15,0 m)**, cu posibilitatea de **P+5 (≈ 18,0 m)** pe colțurile de intersecție, dacă se justifică prin studii de integrare;
- b) în zonele cu caracter protejat și sensibil (fost C0c, inclusiv arealele panoramice de la Grădiștea, Clocociov și Strehăreț) → maxim **P+2 niveluri (≈ 9,0 m)**;

c) în restul arealului (fost C0b) → maxim **P+4–5 niveluri (≈ 15,0–18,0 m)**, în funcție de frontul construit existent și de studiile de integrare.

(3) Mansardările sunt admise pentru clădirile cu acoperiș în pantă mai mare de 45°, cu condiția respectării proporțiilor tradiționale și fără a depăși înălțimea maximă reglementată.

(4) Depășirea înălțimii maxime este interzisă, cu excepția situațiilor prevăzute la colțurile intersecțiilor, unde se poate admite un nivel suplimentar pe o lungime maximă de 15,0 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate se va realiza numai în condițiile și cu avizele prevăzute de lege.

(2) Intervențiile asupra fațadelor existente din perimetrul zonelor construite protejate, precum și realizarea de construcții noi, completări, extinderi, elemente de mobilier urban sau reclame, trebuie să respecte caracterul zonei și tipologia arhitecturală.

- Nu sunt admise pastișele.
- Nu sunt admise materiale perisabile sau de proastă calitate.

(3) Arhitectura noilor clădiri trebuie să se subordoneze cerințelor de coerență urbană și să pună în valoare caracteristicile dominante ale țesutului istoric.

(4) În perimetrul zonelor construite protejate și în special în proximitatea monumentelor de arhitectură, noile clădiri și intervențiile asupra celor existente vor respecta:

a) **Volumetria:** simplitatea compoziției, adecvarea scării, controlul imaginii din toate perspectivele, armonizarea modului de acoperire, evitarea expunerii calcanelor și a impactului vizual al instalațiilor tehnice.

b) **Arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii (ritm, proporții, accente), integrarea în vecinătatea imediată (relief, transparențe, balcoane, logii etc.).

c) **Materialele:** folosirea texturilor și finisajelor compatibile cu cele ale clădirilor învecinate; interzicerea materialelor care compromit integrarea; păstrarea materialelor originale în caz de refacere/extindere.

d) **Culoarea:** respectarea ambianței cromatice a străzii, integrarea în arhitectura clădirii, sublinierea ritmului fațadelor, interzicerea culorilor stridente sau discordante.

(5) Pentru autorizarea noilor construcții sau a intervențiilor majore asupra celor existente, beneficiarii vor prezenta studii suplimentare de inserție (ilustrări grafice, fotomontaje, machete etc.).

(6) Se interzic:

- imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei,
- realizarea de false mansarde,
- imitații sau utilizări impropii de materiale,
- culori stridente sau strălucitoare,
- desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratamente impropii ale vitrinelor/parterului sau prin firme, panouri și sisteme de iluminare agresive.

(7) În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă, se va păstra exprimarea în plan și la nivelul arhitecturii fațadelor a amprentelor parcelarului istoric.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile noi, precum și clădirile reabilite, vor fi racordate obligatoriu la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică.

(2) Pentru clădirile amplasate pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va realiza prin conducte îngropate, pe sub trotuare, pentru a evita formarea gheții și deteriorarea spațiului public.

(3) Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului se va face rapid și controlat către rețeaua de canalizare.

(4) Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații se vor realiza îngropat.

- Este interzisă amplasarea 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 amenajate ca **grădini de fațadă**, cu rol estetic și de integrare în țesutul urban.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate prin:
 - pavaje decorative,
 - elemente de mobilier urban,
 - plantații decorative, inclusiv vegetație pe fațade.
- (3) În zona **Grădiștea**, spațiile plantate adiacente construcțiilor existente se vor amenaja astfel încât să fie păstrată deschisă perspectiva panoramică asupra orașului.
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile publice se vor subordona caracterului arhitectural al zonei și vor necesita aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- (5) Spațiile verzi și plantate publice (scuaruri, piațete urbane, grădini) se vor asigura în proporțiile minime prevăzute de **HG 525/1996, anexa 6** și de RLU aferent PUG, astfel:

Funcțiune	Suprafață minimă de spațiu verde
Administrație, finanțe, bănci	10% din suprafața parcelei
Comerț, alimentație publică	15% din suprafața parcelei
Culte	50% din suprafața parcelei
Sănătate	10–15 mp/bolnav
Învățământ	conform normativelor de specialitate
Turism	25% din suprafața parcelei
Locuire	20% din suprafața parcelei

- (6) Pentru parcelele care includ mai multe dintre utilizările de mai sus, spațiile verzi vor ocupa **minimum 15% din suprafața totală** a parcelei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Se menține caracterul existent al împrejmuirilor, cu următoarele reguli:
 - a) **Garduri spre stradă:**
 - înălțime minimă 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m, partea superioară transparentă (fier forjat, plasă metalică), putând fi completată cu gard viu;
 - înălțimi diferite pot fi autorizate în cazul reconstrucției/restaurării împrejmuirilor existente sau pentru racordarea la gardurile vecine.
 - b) **Stâlpi și porți:**
 - stâlpii de susținere, dacă nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și cu împrejmuirile alăturate;
 - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
 - c) **Garduri laterale și posterioare:**
 - vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m, pentru a masca față de vecinătăți garaje, sere etc.
- (2) Pentru construcțiile publice, împrejmuirile (garduri și porți de intrare) pot avea dimensiuni și decorații speciale, cu condiția integrării armonioase în arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) În UTR **CP – Centru istoric**, procentul maxim de ocupare a terenului este de **70%** din suprafața parcelei.
- (2) Se admit următoarele **excepții**:
 - a) în zonele de front urban consolidat (corespunzătoare fostului C0a) → **POTmax = 80%**;
 - b) în zonele cu caracter protejat și sensibil (corespunzătoare fostului C0c, inclusiv zone cu perspective panoramice sau țesut fragil) → **POTmax = 50%**.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) În UTR **CP – Centru istoric**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este de **2,0**.

(2) Se admit următoarele **excepții**:

a) în zonele de front urban consolidat (fost C0a) → **CUTmax = 3,0**;

b) în zonele cu caracter protejat și sensibil (fost C0c) → **CUTmax = 1,5**.

Subzona centrală
(în afara zonei protejate)
CC

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament urmărește încurajarea unei dezvoltări urbane armonioase a zonei centrului civic al municipiului Slatina, prin valorificarea potențialului de centralitate de care aceasta dispune. Zona centrului civic, care concentrează instituții publice, servicii, comerț și funcțiuni mixte cu caracter central, reprezintă un pol urban major, cu rol determinant în structura policentrică a orașului.

Necesitatea unei dezvoltări urbane integrate, a păstrării caracterului compact al țesutului urban, precum și echilibrarea dotărilor și echipamentelor publice conduc la o definire a subzonei după următoarele criterii:

- funcțional: funcțiuni mixte cu caracter central, cu predominanța instituțiilor publice și a serviciilor;
- morfologic: parcelar urban constituit, continuitate a fronturilor stradale și a structurii urbane;
- topologic: amplasare în interiorul inelului central, având conexiuni directe cu zonele protejate adiacente;
- volumetric: permisivitate pentru construcții cu regim de înălțime superior mediei orașului și pentru accente volumetrice, cu predominanța spațiilor pietonale și integrarea parcajelor subterane.

SINTEZA REGLEMENTĂRI

Indicatori urbanistici	POTmax	CUTmax	Rh max
Regulă generală (zona constituită)	60%	3,0	Se mențin înălțimile existente; maximul admis nu poate depăși distanța dintre aliniamentele străzii (cf. Anexa 2)
Colțuri de intersecție	idem	idem	un nivel peste Rhmax admis, pe max. 15 m fațadă
Mansardări	idem	idem	admise la acoperișuri > 45°
Accente verticale (conform planșei de reglementări PUG)	stabilit prin PUZ + ilustrare de arhitectură	5,0 – 9,0	Nelimitat, conform PUZ + ilustrare de arhitectură

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(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 funcțiuni 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 libere;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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 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)

- Se recomandă menținerea parcelarului existent iar dacă noile construcții se dezvoltă pe parcele comasate, se recomandă pastrarea amprentei parcelarului anterior.
- În cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele noi rezultate din divizarea unor parcele mai mari ulterior aprobării prezentului Regulament, care au minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înșiruite și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- Parcelele sub 150 mp., existente în această stare anterior aprobării prezentului Regulament, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente, sau demonstrării printr-o documentație Plan Urbanistic de Detaliu, însoțit de ilustrare de arhitectura, ca se încadrează corect în vecinătate și respecta Normele de igienă privind mediul de viață a populației.
- 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 înșiruite 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, 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

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

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

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

- (1) Clădirile 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;
- (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.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Orice parcelă din subzona 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- (2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (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 marcare 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 acestuia în zona vizibilă din domeniul public;
- (7) Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale
- (1) În zonele unde pe plansa 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

- (2) Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona, 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 subzona 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

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

tip de funcțiune componenta a subzonei	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 ,dar nu mai putin de 30% diin suprafata parcelei
Turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

- (5) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de **15%** din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (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 împrejmuiți existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire 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 împrejmuirea;
 - 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 %)

POT max*= 60%

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

CUTmax**= 3

** În 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.

Zona polilor urbani IS

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament urmărește încurajarea unei dezvoltări urbane armonioase a municipiului Slatina, prin valorificarea potențialului de centralitate pe care îl oferă arealele situate în afara perimetrului zonei centrale protejate.

Aceste areale, care concentrează instituții publice, servicii, comerț și locuire, fiind amplasate pe un parcellar urban constituit – adesea în prelungirea sau în vecinătatea directă a zonei centrale protejate – au un caracter urban similar cu aceasta și reprezintă oportunități pentru consolidarea unei structuri urbane policentrice.

Necesitatea unei dezvoltări urbane integrate și a păstrării caracterului compact al țesutului urban, împreună cu imperativele de echilibrare a dotărilor și echipamentelor publice în întreg arealul urbanizat, precum și corelarea între:

- tipul parcellarului și densitățile cadrului construit,
- gradul de accesibilitate și tipologia funcțională,

au condus la definirea acestei subzone pe baza a patru criterii fundamentale:

- **funcțional:** funcțiuni mixte cu caracter central, cu predominanța instituțiilor publice și a serviciilor;
- **morfologic:** parcellar urban constituit, continuitate a structurii urbane;
- **topologic:** amplasare în interiorul sau adiacent inelului central;
- **volumetric:** permisivitate pentru construcții mai înalte și accente volumetrice, cu predominanța spațiilor pietonale și integrarea parcajelor subterane.

REGLEMENTĂRI GENERALE

În cadrul acestei zone, se disting următoarele **subzone funcționale**:

- **IS1 – Zona serviciilor publice reprezentative centrale** (Spitalul Județean, Muzeele, Palatul Culturii, instituții publice majore);
- **IS2 – Zona serviciilor publice dispersate în cartiere** (educație, sănătate, culte, cultură)

Subzona poli urbani majori serviciile publice reprezentative centrale IS1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se mențin utilizările existente care corespund cerințelor actuale și nu contravin statutului zonei.

(2) Sunt admise conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei, în special pentru:

- funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale, educaționale, religioase, medicale);
- funcțiuni terțiare superioare (birouri, servicii manageriale și profesionale, media, edituri, agenții);
- comerț și servicii profesionale și personale;
- funcțiuni turistice și de agrement (hoteluri, hosteluri, restaurante, cafenele, galerii de artă, expoziții);
- locuințe individuale sau colective de standard mediu și ridicat, inclusiv locuințe mixte (cu spații pentru profesii libere).

(3) Sunt admise funcțiuni publice reprezentative și sedii ale unor organisme locale, județene, regionale sau naționale, precum și amenajări urbane (piațete, scuaruri, spații pietonale, mobilier urban, elemente de artă urbană și decorativă).

(4) Sunt admise funcțiuni cu caracter central, precum:

- sedii de companii și clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii de cercetare-dezvoltare, formare, informare;
- biblioteci, mediateci, centre media și edituri;
- activități asociative diverse;
- centre comerciale, galerii, magazine de tip plaza;
- centre de recreere și sport în spații acoperite;
- unități de învățământ primar, gimnazial, liceal;
- dotări medicale: centre, policlinici, servicii de urgență;
- mici unități productive nepoluante, artizanat, depozitare mic-gros strict necesare funcționării zonei;
- parcaje multietajate și subterane pentru descongestionarea circulației;
- spații pietonale amenajate ca piețe urbane reprezentative, cu conexiuni către nucleul istoric;
- funcțiuni comerciale și de alimentație publică la nivel subteran, integrate cu spațiile pentru garare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiunile care nu permit accesul publicului (ex. sedii administrative, birouri private) sunt admise numai dacă la parter și mezanin frontul stradal este ocupat de funcțiuni accesibile publicului: comerț, servicii, restaurante, expoziții, spații recreative.
- (2) La parter se admit funcțiuni fără acces public numai dacă acestea nu depășesc 30% din lungimea frontului străzii și nu sunt grupate în mai mult de două clădiri consecutive (≈ 40 m).
- (3) Locuințele sunt admise exclusiv la nivelurile superioare ale clădirilor mixte.
- (4) Conversia locuințelor existente este permisă numai dacă se păstrează minimum 30% locuire la nivel de parcelă sau operațiune urbanistică.
- (5) În subteran, sunt permise doar funcțiuni comerciale de mică capacitate (max. 250 mp/unitate), strict legate de spațiile de parcare și cu acces direct din piața urbană amenajată la suprafață.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise activitățile incompatibile cu caracterul zonei:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
 - depozitare en-gros, platforme de pre colectare a deșeurilor;
 - depozitarea vizibilă din spațiile publice a materialelor sau substanțelor toxice/inflamabile;
 - activități care utilizează terenul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare sau producție.
- (2) Sunt interzise construcțiile provizorii de orice natură.
- (3) Sunt interzise intervențiile care afectează imaginea urbană și arhitecturală:
- antene TV-satelit, cabluri CATV vizibile, antene GSM montate pe fațade;
 - piloni sau structuri metalice vizibile pe terase, dacă nu au caracter tehnic;
 - panouri de afișaj pe plinurile fațadelor sau reclame care desfigurează arhitectura și finisajele clădirilor.
- (4) Sunt interzise lucrările de terasament care:
- afectează stabilitatea construcțiilor sau a spațiilor publice adiacente;
 - provoacă scurgeri necontrolate de ape pe parcelele vecine;
 - împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcellarului existent. În cazul comasărilor de parcele, se recomandă păstrarea amprentei parcellarului anterior prin tratarea arhitecturală a fațadelor și a curților.
- (2) Pentru clădiri cu regim de înălțime sub P+4:
- parcelele noi rezultate din divizare sunt construibile numai dacă au min. 150 mp și front la stradă de min. 8 m (pentru construcții înșiruite) sau min. 10 m (pentru construcții cuplate/izolate).

- parcelele sub 150 mp, existente anterior, pot deveni construibile doar prin comasare cu una dintre parcelele adiacente sau pe baza unei documentații PUD cu ilustrare de arhitectură, care să demonstreze respectarea vecinătății și a normelor sanitare.
- (3) Pentru clădiri cu regim de înălțime peste P+4:
- parcelele sunt construibile numai dacă au min. 400 mp și front la stradă de min. 12 m (pentru construcții înșiruite) sau min. 15 m (pentru construcții cuplate/izolate).
 - parcelele sub 400 mp devin construibile doar prin comasare.
- (4) În cazuri speciale, pentru menținerea caracterului specific, pot fi construibile și parcele sub 150 mp, dar numai pe baza unui PUD cu ilustrare de temă și desfășurări stradale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile se vor dispune pe aliniament sau retras, conform caracterului străzii.
- (2) Reguli specifice:
- dacă pe parcelele vecine clădirile sunt retrase, se va respecta retragerea dominantă;
 - dacă parcela are pe o latură clădire pe aliniament și pe cealaltă clădire retrasă (monument sau clădire valoroasă), noua clădire se dispune pe aliniament, racordându-se la retragere pentru a evita apariția calcanului;
 - dacă parcela are pe o latură clădire retrasă și pe cealaltă clădire neviabilă, iar caracterul străzii arată tendința retragerii (ex. 4 m conform regulamentelor anterioare), noua clădire se va retrage conform acestei reguli;
 - la intersecții, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoare, cu lungimi minime de 12 m (străzi cat. I și II) și 6 m (străzi cat. III);
 - la colțuri unde 1–3 clădiri au colțurile teșite, noua clădire va prelua dimensiunea teșiturii existente.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- (1) Se va menține regimul de construire dominant (continuu sau discontinuu) la nivel de stradă sau insulă urbană.
- (2) Clădirile se alipesc la limitele laterale unde există calcane, dar numai pe o adâncime max. 15 m de la aliniament; după această lungime, se vor retrage min. $\frac{1}{2} H$ (dar nu mai puțin de 3 m).
- (3) Pe limitele fără calcane, retragerea va fi min. $\frac{1}{2} H$ (dar nu mai puțin de 3 m).
- (4) Față de limitele posterioare, retragerea va fi min. $\frac{1}{2} H$ (dar nu mai puțin de 5 m).
- (5) Este interzisă construirea pe limita parcelei dacă aceasta se învecinează cu o clădire publică retrasă sau cu o biserică ortodoxă; în acest caz, retragerea minimă va fi de 4 m.
- (6) Pentru fronturi discontinue, retragerea posterioară va fi min. $\frac{1}{2} H$ (dar nu mai puțin de 5 m).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele o distanță de min. $\frac{1}{2} H$ a celei mai înalte clădiri.
- (2) Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4} H$ numai dacă fațadele au calcane sau ferestre secundare (care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit ori spații ce necesită lumină naturală).
- (3) Curțile închise vor avea suprafața min. 30 mp și o latură de min. $\frac{1}{2} H$.
- (4) Reglementările acestui articol sunt obligatorii și nu pot fi reduse prin PUZ sau PUD.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Orice parcelă este construibilă numai dacă are acces carosabil min. 3 m dintr-o circulație publică, direct sau prin drept de trecere legal.
- (2) Pentru fronturi continue, se va asigura acces carosabil spre curtea posterioară printr-un pasaj care să permită intervenția pompierilor.
- (3) Toate proiectele vor asigura accesibilitatea persoanelor cu dizabilități și mobilitate redusă.
- (4) Se recomandă crearea de pasaje pietonale și deschiderea curților pentru activități atractive publicului.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea este permisă doar în interiorul parcelei, nu pe circulațiile publice.
- (2) Necesarul de parcaje se calculează conform Anexei 4 la prezentul regulament. Pentru funcțiuni mixte, necesarul se stabilește prin însumare.
- (3) Parcajele la sol nu pot fi amplasate la mai puțin de 10 m de ferestrele locuințelor (conform Ordinului MS 536/1997).
- (4) Dacă nu există spațiu suficient, locurile pot fi asigurate prin parcaje proprii, comune sau concesionate, situate la max. 150 m.
- (5) Sunt permise parcaje subterane, care pot susține amenajarea la sol a unei piețe urbane reprezentative.

ARTICOLUL 10 – REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM (Rh)

- (1) În zonele construite existente, se mențin înălțimile actuale.
- (2) Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri noi este de **P+4 (15 m)**, cu respectarea distanței dintre aliniamentele străzii (cf. Anexa 2).
- (3) La colțurile de intersecție se admite depășirea regimului maxim cu **+1 nivel** pe o lungime de maxim 15 m de fațadă.
- (4) Pentru acoperișuri cu pante de peste 45°, se admite mansardarea.
- (5) În zonele cu „accent vertical” (conform planșei PUG), înălțimea construcțiilor nu se limitează, dar autorizarea se va face numai în baza unui PUZ aprobat și însoțit de ilustrare de arhitectură.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Orice intervenție asupra fațadelor existente sau realizarea de clădiri noi, completări, extinderi, elemente de mobilier urban ori publicitate va respecta caracterul zonei.
- (2) Nu se admit pastişe arhitecturale, materiale perisabile sau de calitate necorespunzătoare.
- (3) Arhitectura noilor clădiri trebuie să contribuie la coerența țesutului urban și să pună în valoare caracteristicile dominante ale zonei.
- (4) Proiectele vor respecta:
 - **volumetria** – simplitatea volumelor, proporțiile și raportarea la cadrul construit, integrarea acoperișurilor și evitarea evidențierii calcanilor;
 - **fațadele** – armonizarea cu scara străzii, ritmul și proporțiile arhitecturale, transparența logiilor și balcoanelor;
 - **materialele** – finisaje armonizate cu clădirile vecine; se interzic materiale care compromit integrarea sau imită artificial alte texturi;
 - **cromatică** – culori în acord cu arhitectura clădirii și ambianța străzii; se interzic culorile stridente și strălucitoare.
- (5) Se interzice:
 - realizarea de false mansarde, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
 - montarea de vitrine, firme și panouri de afișaj care desfigurează parterul și registrul fațadei;
 - utilizarea improprie a materialelor sau sistemelor de iluminare agresive pentru reclame.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică.
- (2) Clădirile dispuse pe aliniament vor avea burlanele racordate îngropat la canalizarea pluvială, pentru a evita formarea gheții pe trotuare.
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile publice către rețeaua de canalizare.
- (4) Toate bransamentele noi pentru electricitate și telecomunicații se vor executa îngropat.
- (5) Se interzice amplasarea antenelor TV-satelit și GSM pe fațade sau vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, mobilier urban și plantații decorative (inclusiv pe fațade verzi).
- (3) Elementele fixe de mobilier urban se vor armoniza cu caracterul zonei și vor necesita aceleași avize ca și construcțiile.
- (4) Spațiile verzi minime obligatorii, conform HG 525/1996 și RLU aferent PUG, sunt:

Funcțiune	Spațiu verde/plantat minim
Administrație, finanțe, bănci	10% din suprafața parcelei
Comerț, alimentație publică	15% din suprafața parcelei
Culte	50% din suprafața parcelei
Sănătate	10–15 mp/bolnav
Învățământ	conform normativelor de specialitate, dar min. 30% din suprafața parcelei
Turism	25% din suprafața parcelei
Locuire	20% din suprafața parcelei

- (5) Pentru parcelele cu utilizări mixte, procentul minim de spații verzi va fi 15% din suprafața totală.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă vor avea înălțime min. 2,0 m, din care soclu opac de 0,6 m; partea superioară va fi transparentă (fier forjat sau plasă metalică), eventual completată cu gard viu.
Se pot autoriza înălțimi diferite doar pentru reconstrucția/restaurarea unor împrejurimi existente sau pentru racordarea la gardurile vecine.
- (2) Stâlpii de susținere vor fi armonizați cu finisajele clădirii și împrejurimile adiacente; porțile vor fi integrate în designul gardului.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace, cu înălțime max. 2,5 m, pentru mascarea garajelor, anexelor sau altor construcții secundare.
- (4) Construcțiile publice pot face excepție, având împrejurimi și porți proporționate cu arhitectura și dotate cu decorații corespunzătoare caracterului lor.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) este de **60%** din suprafața parcelei.

- (2) Prin PUZ aprobat și însoțit de ilustrare de arhitectură se pot stabili valori diferite ale POT pentru:
- zone cu caracter de **piață urbană reprezentativă**;
 - zone unde planșa de reglementări PUG indică „**accent vertical**”.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este de **3,0**.
- (2) În zonele unde planșa de reglementări a PUG indică „**accent vertical**”, CUT se poate încadra între **5,0 și maxim 9,0**, cu condiția autorizării pe baza unui PUZ aprobat și a unei ilustrări de arhitectură.

ARTICOLUL 17 – REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM (Rh)

- (1) În zonele construite existente, se mențin înălțimile actuale.
- (2) Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri noi este de **P+4 (15 m)**, cu respectarea distanței dintre aliniamentele străzii (cf. Anexa 2).
- (3) La colțurile de intersecție se admite depășirea regimului maxim cu **+1 nivel** pe o lungime de maxim 15 m de fațadă.
- (4) Pentru acoperișuri cu pante de peste 45°, se admite mansardarea.
- (5) În zonele cu „**accent vertical**” (conform planșei PUG), înălțimea construcțiilor nu se limitează, dar autorizarea se va face numai în baza unui PUZ aprobat și însoțit de ilustrare de arhitectură.

Subzona polilor urbani secundari

-serviciile publice dispersate în cartiere (educație, sănătate, culte, cultura) -

IS2

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Această subzonă cuprinde toate dotările publice existente din cartiere (educație, sănătate, cultură, culte, administrație, ordine publică, sport, asistență socială), care constituie nuclee strategice de dezvoltare viitoare a Slatinei. Acestea sunt situate în afara zonei centrale protejate, dar în relație directă cu aceasta, contribuind la echilibrarea spațială și funcțională a orașului.

Dezvoltarea acestei subzone este esențială pentru consolidarea unui sistem policentric urban, pentru o mai bună deservire a zonelor rezidențiale existente și pentru limitarea presiunii asupra extremităților periferice sau a zonelor din afara intravilanului.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1. Sunt admise exclusiv dotările publice: educație, sănătate, cultură, culte, administrație, ordine publică, sport și agrement, asistență socială.
2. Sunt admise funcțiuni conexe și complementare: internate, cămine, after-school, locuințe de serviciu pentru personal, spații asociative și comunitare.
3. Se admite conversia funcțională a dotărilor publice numai prin **Mecanismul de Conversie Funcțională Controlată (MCFC)**, conform **Anexei 6**.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

1. Conversia dotărilor publice este permisă doar dacă **MUTR** sau standardele de dotări arată că nu se generează deficit la nivel de cartier.
2. Noile funcțiuni rezultate din conversie trebuie să aibă caracter public sau comunitar (centre comunitare, centre administrative, centre culturale, centre sociale, centre pentru tineri sau vârstnici).
3. Funcțiunile comerciale de mică amploare (max. 250 mp) sunt admise doar ca **funcțiuni complementare** dotărilor și cu acces direct din incintă.
4. Locuirea nu este permisă ca utilizare principală; sunt admise doar forme derivate (internate, cămine, locuințe de serviciu pentru personal).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

1. Orice altă funcțiune care nu are caracter public sau comunitar.
2. Dezvoltări rezidențiale sau comerciale independente.
3. Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
4. Construcții provizorii de orice natură.
5. Depozitare en-gros, depozități vizibile din spațiul public, platforme de pre colectare a deșeurilor.
6. Instalarea pe fațade a antenelor, cablurilor vizibile sau panourilor de afișaj care afectează imaginea clădirilor.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

1. Se menține parcelarul existent.
2. Parcelele sub 150 mp existente pot deveni construibile doar prin comasare sau prin documentație urbanistică care să demonstreze integrarea corectă (PUD cu ilustrare de arhitectură).
3. Pentru funcțiunile noi de interes public din zone periferice (poli secundari), autorizarea se va face numai pe baza unui **PUZ aprobat conform legii**.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor respecta caracterul existent al străzii și regulile generale din RLU:

- retrageri conform dominantelor străzii;
- racorduri la intersecții;
- respectarea planșei de reglementări pentru străzile propuse la lărgire și pentru spațiile verzi de protecție.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

1. Se respectă regimul dominant (construcții continue sau discontinue).
2. Retragerile laterale și posterioare se fac conform regulilor generale din RLU (minim $\frac{1}{2}$ H, dar nu mai puțin de 3 m lateral și 5 m posterior).
3. Este interzisă construirea pe limită dacă aceasta este linie de separație față de dotări publice retrase sau față de lăcașuri de cult (retragere minimă de 4 m).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

1. Între clădiri se respectă distanța de minim $\frac{1}{2}$ H, cu excepțiile pentru calcane.
2. Curțile închise trebuie să aibă min. 30 mp și o latură de min. $\frac{1}{2}$ H.
3. În incintele unităților de învățământ se menține dispunerea inițială; este interzisă amplasarea de construcții anexe în interspațiile dintre clădiri, cu excepția celor autorizate conform prezentului RLU și RGU.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

1. Fiecare parcelă trebuie să aibă acces carosabil de min. 3 m dintr-o circulație publică.

2. În incintele unităților de învățământ se recomandă amplificarea circulațiilor pietonale și amenajarea zonelor de recreere și dețentă.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Staționarea se admite numai în interiorul parcelei.
2. Normarea locurilor de parcare se face conform **Anexei 4**.
3. Parcajele la sol nu se pot amplasa la mai puțin de 10 m de ferestrele locuințelor.
4. În lipsa spațiului, locurile de parcare se pot asigura prin contracte legale la max. 150 m de parcelă.

ARTICOLUL 10 – REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM (Rh)

1. Pentru dotările existente, se menține înălțimea actuală.
2. Pentru construcții noi: $H_{max} = P+4$ (16 m).
3. Mansardarea este permisă pentru acoperișuri cu pante $> 45^\circ$.
4. La colțurile de intersecție se admite un nivel suplimentar pe max. 25 m de fațadă.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Orice intervenție asupra fațadelor existente sau realizarea de clădiri noi, completări, extinderi, elemente de mobilier urban ori publicitate va respecta caracterul zonei.
- (2) Nu se admit paștișe arhitecturale, materiale perisabile sau de calitate necorespunzătoare.
- (3) Arhitectura noilor clădiri trebuie să contribuie la coerența țesutului urban și să pună în valoare caracteristicile dominante ale zonei.
- (4) Proiectele vor respecta:
 - **volumetria** – simplitatea volumelor, proporțiile și raportarea la cadrul construit, integrarea acoperișurilor și evitarea evidențierii calcanilor;
 - **fațadele** – armonizarea cu scara străzii, ritmul și proporțiile arhitecturale, transparența logiilor și balcoanelor;
 - **materialele** – finisaje armonizate cu clădirile vecine; se interzic materiale care compromit integrarea sau imită artificial alte texturi;
 - **cromatică** – culori în acord cu arhitectura clădirii și ambianța străzii; se interzic culorile stridente și strălucitoare.
- (5) Se interzice:
 - realizarea de false mansarde, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
 - montarea de vitrine, firme și panouri de afișaj care desfigurează parterul și registrul fațadei;
 - utilizarea improprie a materialelor sau sistemelor de iluminare agresive pentru reclame.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică.
- (2) Clădirile dispuse pe aliniament vor avea burlanele racordate îngropat la canalizarea pluvială, pentru a evita formarea gheții pe trotuare.
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile publice către rețeaua de canalizare.
- (4) Toate bransamentele noi pentru electricitate și telecomunicații se vor executa îngropat.
- (5) Se interzice amplasarea antenelor TV-satelit și GSM pe fațade sau vizibile din spațiul public.

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, mobilier urban, plantații decorative (inclusiv vegetație pe fațade).
3. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei și vor necesita aceleași avize ca și construcțiile.
4. Se vor asigura spații verzi și plantate conform HG 525/1996 și RLU aferent PUG:

Tip de funcțiune

Spațiu plantat – suprafață minimă

Administrație, finanțe, bănci 10% din suprafața parcelei

Culte 50% din suprafața parcelei

Sănătate 10–15 mp/bolnav

Învățământ Conform normativelor, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei

Asistență socială 25% din suprafața parcelei

5. În cazul utilizării mixte pe aceeași parcelă, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 30% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

1. Gardurile spre stradă: înălțime min. 2,0 m, cu soclu opac de 0,60 m și partea superioară transparentă (fier forjat sau plasă metalică), dublate opțional de gard viu. Se pot autoriza alte înălțimi doar pentru racord sau restaurare.
2. Stâlpii de susținere și porțile se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și cu gardurile alăturate.
3. Gardurile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și cu înălțime max. 2,50 m.
4. Construcțiile publice pot face excepție prin dimensiuni și tratament arhitectural, în armonie cu clădirea principală.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

ARTICOLUL 15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **50%**.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **2,0**.

**Zona cu funcțiuni mixte
“M”**

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona mixtă a municipiului Slatina este constituită ca o componentă esențială a structurii policentrice a orașului, având rolul de a asigura flexibilitate funcțională și de a integra diferite tipuri de activități urbane – instituții, servicii publice și private, echipamente de interes general, comerț, mici activități productive nepoluante și locuire.

Zona mixtă concentrează funcțiuni de interes public și general de-a lungul arterelor majore de circulație și în proximitatea punctelor de concentrare urbană (gări, autogări, zone de activități comerciale și logistice), completând zona centrală și nucleele secundare ale orașului. Ea contribuie la conturarea unei structuri policentrice echilibrate și la o mai bună deservire a cartierelor rezidențiale.

În interiorul perimetrului zonei mixte se disting mai multe situații urbanistice:

- zone de **țesut urban constituit (stabil)**, unde parcelarul și cadrul construit permit integrarea locuirii și a serviciilor în reglementările existente;
- zone de **țesut în curs de constituire**, unde dezvoltarea necesită o corelare atentă între locuire și funcțiuni comerciale/terțiare, iar reglementările se stabilesc prin documentații urbanistice detaliate;

- zone **provenite din perioada industrializării**, actualmente dezafectate 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 țesutul orasului.
- zone de **fond construit de a lungul arterelor urbane care asigură intrările importante în oraș**, care impun specializare pe anumite servicii care nu sunt compatibile cu țesutul urban rezidențial și polarizarea acelor funcțiuni care necesită accesibilitate sporită.

Principii de dezvoltare:

- menținerea caracterului mixt, prin compatibilizarea funcțiunilor;
- încurajarea conversiei fondului construit existent, în special în zonele unde parcelarul este constituit și permite adaptarea la funcțiuni de servicii;
- conversia funcțională și reintegrarea în oraș a zonelor dezafectate, care sunt în curs de schimbare a utilizării sau neproductive;
- promovarea accesibilității multimodale (carosabilă, pietonală, ciclistă, transport public) și a echipării edilitare complete;
- asigurarea coerenței urbanistice și a calității imaginii construite.

REGLEMENTĂRI GENERALE

- În zonele unde parcelarul este agricol sau industrial dezafectat, autorizarea construcțiilor se face numai pe baza unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**, care să detalieze modul de restructurare și integrare a noilor funcțiuni.
- În zonele mixte cu parcelar constituit, dar unde se propun modificări ale indicilor urbanistici (POT, CUT, Rh), autorizarea lucrărilor se va face pe baza unui **Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)**, aprobat conform legii.

Zona mixtă se împarte în două **zone majore M1 și M2**, în funcție de natura țesutului urban și de tipul de funcțiuni predominante:

Zona mixta	Zona mixta de locuințe și servicii M1	M1a locuire individuală și servicii	M1a	Zone mixte în țesut parcelar constituit
		M1b locuire colectivă și servicii	M1b	Zone mixte în țesut urban constituit, locuințe colective
	Zona mixta de servicii specializate și locuire dispersată între alte funcțiuni M2	M2 - Zonă mixtă – servicii, logistica, sector terțiar	M2b	Zona de servicii cu caracter specializat (logistică, tehnopol) la intrările în oraș sau zone dezafectate sau neproductive propuse conversiei funcționale și restructurării urbane

1. Subzona M1 – Zone mixte cu predominanță locuire și servicii

Această subzonă include zone cu parcelar urban constituit și țesut stabil, unde locuirea – colectivă sau individuală – este corelată cu servicii și dotări urbane.

- **M1a – Zonă mixtă de locuire individuală și servicii:** zone cu parcelar constituit și locuire preponderent individuală, completată cu servicii comerciale de mică amploare și dotări urbane.
- **M1b – Zonă mixtă de locuire colectivă și servicii:** zone în care locuințele colective sunt predominante, dar se asociază cu servicii publice și private, comerț, birouri, echipamente de cartier.

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

2. Subzona M2 – Zone mixte de servicii specializate și dotări

Această subzonă concentrează funcțiuni de tip logistic, tehnologic și de servicii cu impact metropolitan/regional, având rol de **poartă urbană** a orașului. Sunt permise aici servicii de mari dimensiuni (centre comerciale, logistică urbană, centre tehnologice și tehnopoluri, showroom-uri, servicii pentru transporturi și distribuție).

Locuirea nu este admisă ca utilizare principală, ci doar în forme derivate (locuințe de serviciu pentru personal administrativ). Autorizarea construcțiilor în această subzonă se face exclusiv pe baza unui **Plan Urbanistic Zonal** aprobat conform legii, care să asigure integrarea cu infrastructura de transport și protecția față de zonele rezidențiale.

Când parcelarul suport al acestei zone este unul de factura 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 țesutul 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.

Zona mixtă locuințe și servicii M1

CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona M1 reprezintă cadrul urban în care **locuirea** (individuală, semicolectivă sau colectivă) se **combină** cu **servicii, comerț și echipamente de interes local**, rezultând un țesut **funcțional mixt**. Zona M1:

- **prelungeste** zona centrală și se **leagă** de principalii poli urbani și coridoarele rutiere majore;
- **formează fronturi active** (comerț/servicii la parter) de-a lungul arterelor principale;
- **echilibrează** accesul la dotări și echipamente la nivelul cartierelor, susținând o **structură policentrică**;
- **încurajează conversia** fondului construit existent (unde parcelarul e constituit), cu integrare atentă a funcțiilor compatibile.

Un **factor decisiv în autorizarea construcțiilor** îl constituie **mărimea terenului și accesibilitatea la o circulație publică** adecvată, corelate cu **tipologia locuirii** propuse:

- **Parcellele mici**, bine încadrate într-un parcelar urban **constituit**, susțin în principal **locuirea individuală și servicii de proximitate**.

- **Parcellele medii/mari, cu acces direct** la artere publice de capacitate superioară, pot susține **locuire semicolectivă** sau **colectivă**, împreună cu servicii și comerț de anvergură locală.

Principiu obligatoriu: **parcajele se asigură integral în interiorul parcelei**, conform normelor în vigoare; soluțiile compensatorii (subteran/multietajate sau parteneriate) se acceptă doar în condițiile specifice prevăzute de RLU și anexele sale.

REGLEMENTĂRI GENERALE

M1a – subzonă mixtă cu locuire individuală și servicii de proximitate (minim 75% locuire din ADC)

Țesut urban **constituit** sau în curs de consolidare, cu **parcelar fin** (fronturi mici/medii), în care funcțiunea dominantă este **locuirea individuală** (cu posibilitatea unor **clădiri semicolective** de mică amplasare), completată de:

- servicii **locale** (cabinete, birouri mici, comerț ≤ medie amplasare, alimentație publică de cartier);
- **dotări de cartier** (educație timpurie, sănătate de proximitate, spații asociative, culte de scară mică);
- spații verzi de incintă și micro-spații publice.

REGLEMENTĂRI GENERALE (M1a):

1. **Locuire individuală:** parcelă min. **150 mp**, front min. **8,0 m**; **acces** la circulație publică cu **carosabil min. 6,0 m**.
2. **Locuire semicolectivă** (P+2/P+3, 6 unități): parcelă min. **400 mp**, front min. **12,0 m**; **acces** la circulație publică cu **carosabil min. 7,0 m**.
3. **Locuire semicolectivă** (P+2, 3 unități) : parcelă min. **400 mp**, **acces prin drum privat/servitute:** lățime min. **7,0 m**, conform normelor actuale de acces ISU.

M1b – subzonă mixtă cu locuire colectivă și servicii (minim 55% locuire din ADC total)

Țesut urban **constituit** sau în **reconfigurare** pe parcele medii/mari, cu **acces** la artere publice de capacitate superioară, în care funcțiunea dominantă este **locuirea colectivă** (P+3-5 în mod curent), completată de:

- servicii și comerț cu **amplasare** superioară (supermarketuri de cartier, clădiri de birouri medii, servicii specializate);
- **dotări urbane** (educație, sănătate, cultură de nivel de cartier), spații comunitare;
- spații verzi publice și de incintă, cu amenajări pentru recreere.

REGLEMENTĂRI GENERALE (M1b):

1. **Locuire colectivă:** parcelă min. **600 mp**, front min. **15,0 m**; **acces** la circulație publică cu **carosabil min. 10,0 m**.
2. **Locuire colectivă:** parcelă min. **400 mp**, front min. **15,0 m**, **acces prin servitute:** lățime min. **7,0 m** (configurat pentru autospeciale și intersecții interioare), cu 50% din CUT maxim admis.

SINTEZA REGLEMENTĂRI

M1a și M1b Tip de locuire / funcțiuni	Suprafața minimă a parcelei (mp)	Front minim la stradă (m)	Lățime carosabil minimă a străzii de acces (m)	Observații
Locuire individuală M1a	150	8	6	<i>Se admit locuințe izolate, cuplate, înșiruite</i>
Locuire semicolectivă M1a	400	12	8	<i>Se admit locuințe izolate sau grupate. În cazul accesului prin servitute (min. 4,0 m lățime), se admit max. 3 unități locative.</i>
Locuire colectivă M1b	600	18	10	<i>Blocuri izolate sau ansambluri colective. Suprafața trebuie să permită asigurarea parcajelor în interiorul incintei.</i>

M1a și M1b Tip de locuire / funcțiuni	Suprafața minimă a parcelei (mp)	Front minim la stradă (m)	Lățime carosabil minimă a străzii de acces (m)	Observații
Funcțiuni comerciale / servicii complementare	<i>conform tipologiei</i>	min. 10	<i>conform normativelor</i>	<i>Suprafața se stabilește în funcție de destinație și de normele specifice.</i>

Condiții tehnice obligatorii (valabile în M1a și M1b)

(1) În ambele subzone, dacă **profilul străzii existente** este **sub minimul** cerut, **autorizarea** se condiționează de:

- **lărgirea profilului** conform planșelor de reglementări (prin **cedare la domeniul public**/regularizare), sau
- PUD cu figurarea **accesului pompierilor și al serviciilor de urgență** și asigurarea acestuia în parametri legali (geometrie, întoarceri, gabarite libere).

(2) Dacă profilul străzii existente este sub minimul cerut, autorizarea se condiționează de **lărgirea la profilul reglementat** conform planșei PUG sau de demonstrarea asigurării accesului ISU.

(3) Parcajele se asigură **integral în interiorul parcelei**, prin soluții la sol, demisol, subsol sau suprateran integrat; soluții compensatorii doar conform anexei de normare a parcajelor.

(3) PUZ este obligatoriu pentru zone cu parcelar agricol/slab constituit, pentru conversia platformelor industriale dezafectate și pentru noile dezvoltări cu caracter mixt de amplasare.

Principii tehnice obligatorii (valabile în M1a și M1b)

- **Protecția locuirii:** unitățile comerciale/servicii trebuie să evite disconfortul (zgomot, vibrații, livrări), cu respectarea distanțelor sanitare și a normelor de mediu; **activitățile productive** sunt admise doar dacă sunt **nepoluante și integrate** în clădiri cu altă funcțiune principală.
- **Spații verzi și micro-spații publice:** se vor asigura **minime** pe parcelă (conform secțiunilor dedicate), preferabil cu **continuități** la scară de cvartal (curți deschise, pasaje pietonale, arbori de aliniament).
- **Imagine urbană:** pe străzile principale este obligatoriu **parter activ** (accesuri, transparență, vitraje) și tratarea unitară a soclurilor, închiderilor la stradă și a colțurilor de insulă.

Subzona mixtă de locuire individuală și servicii M1a

CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona M1a este constituită pe un parcelar urban stabil, cu predominanța locuirii individuale. Serviciile admise sunt de proximitate, de scară mică și medie, necesare susținerii vieții cotidiene și deservirii comunității rezidențiale. Procentul minim de locuire este de **75% din aria desfășurată construită (ADC)**, ceea ce garantează păstrarea caracterului rezidențial și previne transformarea zonei într-un pol exclusiv comercial sau de servicii.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin utilizările existente care corespund cerințelor actuale și nu contravin caracterului rezidențial.
- (2) Sunt admise funcțiuni de locuire individuală și familială, inclusiv locuințe mixte cu spații pentru profesii libere.
- (3) Sunt admise funcțiuni complementare locuirii:

- servicii de proximitate (cabinete medicale, birouri notariale și de avocatură, servicii profesionale și personale);
 - comerț de scară mică (max. 250 mp/unitate);
 - unități de alimentație publică de capacitate redusă (cafenele, cofetării, mici restaurante);
 - dotări educaționale și sociale de scară mică (after-school, grădinițe, cămine pentru elevi, centre comunitare);
 - mici unități productive manufacturiere/artizanat compatibile cu locuirea.
- (4) Sunt admise funcțiuni administrative locale, centre comunitare, spații asociative.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Funcțiunile comerciale și de servicii sunt admise numai dacă:

- nu depășesc 25% din ADC total al parcelei;
- sunt amplasate la parter sau în spații independente de circulațiile de locuit;
- nu produc disfuncționalități pentru locuire (zgomot, trafic excesiv, poluare).

(2) În cazul clădirilor mixte, minimum 75% din ADC va fi destinat locuirii.

(3) Funcțiunile comerciale de scară mică sunt admise numai dacă sunt accesibile direct din spațiul public sau din curte, fără traversarea spațiilor rezidențiale.

(4) Unitățile productive manufacturiere/artizanale sunt admise doar dacă nu generează trafic greu sau poluare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Dezvoltări comerciale de amploare (centre comerciale, hipermarketuri, hale logistice).

(2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care atrag trafic greu.

(3) Depozitare en-gros și platforme de pre colectare a deșeurilor.

(4) Construcții provizorii de orice fel.

(5) Publicitate agresivă și instalații pe fațade (antene, cabluri CATV vizibile, panouri de afișaj pe plinuri).

(6) Conversia locuințelor în funcțiuni comerciale/servicii care depășesc pragul de 25% din ADC.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR

(1) Se menține parcelarul existent.

(2) Parcelele minime construibile sunt:

- pentru locuințe individuale: 150 mp, cu front minim 8 m (înșiruite) sau 10 m (izolate/cuplare);
- pentru locuințe semicolective (max. 3 unități): 400 mp, front minim 12 m; acces direct sau servitute carosabilă min. 3 m;
- pentru locuințe colective mici (blocuri cu max. 12 apartamente): 600 mp, front minim 15 m, acces la stradă cu carosabil min. 10 m.

(3) Parcelele sub dimensiunile menționate pot deveni construibile doar prin comasare sau prin documentație PUD cu ilustrare de arhitectură.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se dispun pe aliniament sau retras, conform caracterului străzii.

(2) Retragerile se stabilesc după regula dominantă a frontului stradal.

(3) La intersecții și colțuri se respectă regulile generale din RLU pentru racordarea aliniamentelor și teșirea

colțurilor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASARE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

- (1) Se respectă regimul de construire dominant (continuu sau discontinuu).
- (2) Alipirea la calcan este permisă pe o adâncime max. 15 m de la aliniament.
- (3) Retragerile minime:
 - lateral: $\frac{1}{2}$ H dar min. 3 m;
 - posterior: $\frac{1}{2}$ H dar min. 5 m.
- (4) Este interzisă construirea pe limită în vecinătatea lăcașurilor de cult sau a dotărilor publice retrase (min. 4 m retragere).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

- (1) Se păstrează între clădiri distanța min. $\frac{1}{2}$ H a celei mai înalte.
- (2) Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ H doar pentru fațade cu calcane sau ferestre secundare.
- (3) Curțile închise minime: 30 mp, cu o latură min. $\frac{1}{2}$ H.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcela este construibilă numai cu acces carosabil min. 3 m la o circulație publică.
- (2) Pentru locuințe colective (blocuri), accesul trebuie să fie la stradă publică cu carosabil min. 10 m.
- (3) Se asigură accesibilitate pentru persoane cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele se asigură obligatoriu în interiorul parcelei.
- (2) Necesarul se calculează conform Anexei 4, prin însumarea funcțiunilor.
- (3) Parcajele la sol nu pot fi amplasate la mai puțin de 5.0 m de ferestrele locuințelor.

ARTICOLUL 10 – REGIM DE ÎNĂLȚIME (Rh)

- (1) Regimul maxim de înălțime pentru locuințe individuale = P+2 (10 m).
- (2) Regimul maxim de înălțime pentru semicolective = P+2+3R (12 m).
- (3) Regimul maxim de înălțime pentru colective mici = P+3+4R (16 m).
- (4) Mansardarea este permisă pentru acoperișuri cu pante $> 45^\circ$.

ARTICOLUL 11 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) În cadrul subzonei M1a se asigură în mod obligatoriu:
 - a) spații verzi plantate la sol în proporție de minimum 20% din suprafața parcelei;
 - b) cel puțin 2 arbori pe parcelă, indiferent de dimensiunea acesteia, sau echivalentul de 1 arbore la fiecare 100 mp de teren;
 - c) cordoane verzi de protecție cu lățimea minimă de 2,0 m la frontul stradal și la contactul cu parcaje sau construcții anexe;
 - d) respectarea Coeficientului de suprafață permeabilă (CSP) $\geq 0,30$, prin amenajarea de spații plantate neacoperite și suprafețe permeabile pentru circulații și parcaje.

(2) Arborii existenți valoroși se mențin, iar în caz de defrișare justificată conform legii, se aplică regula de compensare minim 1:2 prin replantare pe parcelă sau în vecinătate.

(3) Suprafața de spații verzi se calculează exclusiv la sol. Construcțiile verzi suprapuse (acoperișuri verzi, fațade verzi) se pot lua în considerare numai ca supliment și nu pot substitui cerința minimă de la alin. (1).

(4) Amplasamentele propuse pentru extinderea spațiilor verzi și pentru aplicarea unor mecanisme de stimulare urbanistică sunt prevăzute în Anexa 6 a prezentului regulament.

ARTICOLUL 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Arhitectura clădirilor va respecta caracterul zonei, armonizând locuirea individuală cu funcțiunile comerciale și de servicii de proximitate.
2. Se vor evita pastişele arhitecturale, materialele perisabile sau finisajele de slabă calitate. Noile clădiri trebuie să se integreze volumetric și cromatic în țesutul existent.
3. Fațadele orientate spre stradă vor avea un tratament unitar: ritm coerent al golurilor, evitarea panourilor opace continue, transparență la parter pentru funcțiunile comerciale.
4. Culorile utilizate pentru fațade și acoperișuri trebuie să fie neutre sau naturale; se interzic culorile stridente, lucioase sau reflectorizante.
5. Este interzisă amplasarea pe fațade a antenelor TV, a antenelor GSM, a cablurilor vizibile sau a panourilor publicitare care afectează imaginea clădirilor.
6. Publicitatea se admite numai pe parter, în zona vitrinelor, cu dimensiuni controlate conform regulamentelor locale.
7. Mobilierul urban și amenajările la nivelul străzii se vor integra în ansamblu și vor necesita avizele de specialitate.

ARTICOLUL 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

1. Toate clădirile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații.
2. Branșamentele pentru electricitate și telecomunicații se vor realiza obligatoriu îngropat.
3. Burlanele de pe fațadele dispuse la aliniament vor fi racordate la canalizarea pluvială pe sub trotuare, pentru a preveni formarea gheții.
4. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice către rețeaua publică sau, în lipsa acesteia, infiltrarea/aplicarea de soluții locale (puțuri absorbante, rigole verzi), conform normativelor în vigoare.
5. Toate proiectele vor integra soluții de eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile de energie (panouri solare, pompe de căldură) acolo unde este posibil.
6. Se interzice instalarea vizibilă pe fațade a cablurilor și antenelor; echipamentele tehnice de pe acoperișuri trebuie mascate prin atice sau volume integrate arhitectural.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

1. Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,0 m, compuse dintr-un soclu opac de min. 0,6 m și partea superioară transparentă (fier forjat, lemn tratat, plasă metalică), recomandată a fi completată cu gard viu.
2. Pentru parcelele cu funcțiuni comerciale la parter, se recomandă eliminarea gardului spre stradă și utilizarea retragerii ca spațiu verde accesibil publicului sau ca terasă.
3. Gardurile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime max. 2,5 m, asigurând intimitatea locuințelor și delimitarea față de parcelele învecinate.
4. Stâlpii de susținere ai împrejmuirilor trebuie să se armonizeze cu arhitectura clădirii principale și cu împrejmuirile învecinate.

5. Porțile de acces (auto și pietonal) se vor integra în designul gardului și nu vor depăși înălțimea acestuia.
6. Împrejmuirile de pe colțurile de stradă trebuie să asigure transparența și vizibilitatea pentru siguranța circulației.
7. Împrejmuirile provizorii din tablă, plastic, plasă improvizată sau alte materiale degradabile sunt interzise.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40 % pentru locuințe individuale;
POT maxim = 45 % pentru locuințe semicolective
POT maxim = 50 % pentru locuințe colective mici.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 pentru locuințe individuale;
CUT maxim = 1,8 pentru locuințe semicolective
CUT maxim = 2,0 pentru locuințe colective mici

Subzona mixtă de locuire colectivă și servicii M1b

CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona M1b este alcătuită din zone cu locuire colectivă de tip mici cvartale de clădiri sau ansambluri rezidențiale mari, pe un parcelar urban constituit sau în curs de constituire. Serviciile admise sunt de interes cartier sau local, de capacitate mai mare decât în M1a, necesare pentru deservirea locuitorilor și pentru consolidarea caracterului policentric al orașului. Procentul minim de locuire este de **55% din aria desfășurată construită (ADC)**, asigurând păstrarea destinației rezidențiale dominante, dar cu posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni complementare și de proximitate.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin utilizările existente care corespund cerințelor actuale.
- (2) Sunt admise funcțiuni de locuire colectivă (clădiri de locuințe colective, ansambluri rezidențiale).
- (3) Sunt admise funcțiuni complementare:
 - comerț de scară mică și medie (max. 500 mp/unitate), centre comerciale de cartier;
 - servicii de interes general (sănătate, educație, administrație, centre comunitare, culturale și asociative);
 - unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, fast-food, cantine școlare);
 - dotări educaționale și sociale (after-school, grădinițe, creșe, cămine, centre pentru tineri sau vârstnici);
 - servicii profesionale și personale (cabinete, birouri notariale, firme de consultanță, agenții de turism, etc.);

- dotări medicale de scară mică și medie (centre medicale, policlinici);
 - spații pentru sport și recreere (terenuri, săli de sport, piscine acoperite).
- (4) Sunt admise spații verzi amenajate, piețe de cartier, scuaruri și parcaje subterane sau multietajate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În clădiri mixte, minimum 55% din ADC va fi destinat locuirii.
- (2) Funcțiunile comerciale și de servicii se admit numai la parter și mezanin sau în corpuri separate, dacă:
- nu depășesc 45% din ADC total al parcelei;
 - nu generează trafic sau disfuncționalități pentru locuire.
- (3) Funcțiunile comerciale de tip supermarket/retail sunt admise doar în clădiri independente, cu acces și parcaje proprii.
- (4) Activitățile productive manufacturiere/artizanale sunt admise doar dacă sunt strict complementare funcțiunilor zonei și nu produc poluare sau trafic greu.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Dezvoltări logistice, industriale sau de comerț en-gros.
- (2) Activități productive poluante sau cu risc tehnologic.
- (3) Construcții provizorii de orice natură.
- (4) Depozitare de materiale vizibile din spațiul public.
- (5) Publicitate agresivă pe fațade, antene și cabluri vizibile, panouri de afișaj pe plinuri.
- (6) Conversia locuințelor în funcțiuni comerciale sau servicii care depășesc pragul de 45% din ADC total.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR

- (1) Se menține parcelarul existent.
- (2) Parcelele minime construibile sunt:
- pentru locuințe colective mici (max. P+4): 600 mp, front minim 20 m, acces la stradă cu carosabil min. 10 m;
 - pentru locuințe colective mari (P+5 -10): 1.000 mp, front minim 25 m, acces la stradă publică cu carosabil min. 12 m.
- (3) Parcelele sub dimensiunile menționate pot deveni construibile doar prin comasare sau prin documentație PUD cu ilustrare de arhitectură.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor amplasa conform caracterului străzii: pe aliniament sau retras.
- (2) Se respectă retragerea dominantă a frontului stradal.
- (3) La intersecții și colțuri se aplică regulile din RLU pentru racordarea aliniamentelor și teșirea colțurilor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- (1) Regimul dominant de construire (continuu/discontinuu) se menține la nivelul străzii.
- (2) Clădirile se alinesc la calcan pe max. 15 m de la aliniament.
- (3) Retragerile minime:

- lateral: $\frac{1}{2}$ H, dar min. 5 m;
 - posterior: $\frac{1}{2}$ H, dar min. 8 m.
- (4) Interzisă construirea pe limită în vecinătatea dotărilor publice retrase sau a lăcașurilor de cult (min. 4 m retragere).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

- (1) Se păstrează distanța min. $\frac{1}{2}$ H între clădiri.
- (2) Se poate reduce la $\frac{1}{4}$ H doar pentru fațade cu calcane sau ferestre secundare.
- (3) Curțile interioare minime: 30 mp, cu latura min. $\frac{1}{2}$ H.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele sunt construibile doar cu acces carosabil dintr-o circulație publică de min. 4,0 m.
- (2) Pentru ansambluri colective cu peste 150 unități locative, accesul se va realiza obligatoriu din străzi publice de categorie tehnică corespunzătoare, cu carosabil de min. 14 m și trotuare continue de min. 1,5 m lățime pe ambele sensuri.
- (3) Accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități se asigură prin:
- a) realizarea de **rampe de acces** cu pantă max. 8%, lățime utilă min. 1,20 m și borduri laterale de siguranță, pentru toate accesele publice ale clădirilor;
 - b) prevederea de **lifturi** obligatorii pentru clădiri colective cu mai mult de P+2 niveluri, cu dimensiuni minime ale cabinei de 1,10 x 1,40 m și uși automate de min. 90 cm lățime;
 - c) asigurarea de **locuri de parcare pentru persoane cu handicap**, în procent de min. 4% din totalul locurilor, dar nu mai puțin de 1 loc, amplasate la max. 30 m de intrările principale;
 - d) dimensionarea trotuarelor și aleilor pietonale cu lățime min. 1,20 m, fără obstacole, și cu suprafață antiderapantă;
 - e) prevederea de **toaile adaptate** în toate clădirile cu funcțiuni publice admise (educație, sănătate, comerț, administrație, cultură etc.), cu acces direct și independent;
 - f) semnalizare tactilă și vizuală (benzi de ghidaj, marcaje contrastante, indicatoare vizibile) pentru orientarea persoanelor cu deficiențe de vedere sau mobilitate.
- (4) Orice documentație urbanistică sau autorizație de construire emisă pentru această subzonă va conține planșe și detalii prin care se demonstrează respectarea condițiilor de accesibilitate conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele pentru autovehicule se asigură obligatoriu în interiorul parcelei sau în parcaje subterane/multietajate, dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.
- (2) Necesarul de locuri de parcare se calculează conform **Anexei 4 la prezentul regulament** și va respecta următoarele principii:
- a) pentru funcțiunile mixte, necesarul se stabilește prin însumarea parcajelor aferente fiecărei funcțiuni;
 - b) pentru unități de învățământ și sănătate, normarea se face conform normativelor specifice de specialitate.
- (3) Parcajele la sol nu pot fi amplasate la o distanță mai mică de **10 m de ferestrele încăperilor de locuit**, conform Ordinului MS 536/1997, art. 3.
- (4) În cazul în care nu există spațiu suficient pe parcelă, locurile de parcare se pot asigura prin:
- a) parcaje comune sau concesionate, situate la max. 150 m de accesul principal al clădirii;
 - b) parcaje colective sau publice, pe baza unor contracte legale prezentate la autorizare.
- (5) În parcajele publice și private se vor asigura **locuri rezervate pentru persoane cu dizabilități**, conform legislației în vigoare: min. 4% din totalul locurilor, dar nu mai puțin de 1 loc, amplasate în imediata apropiere (max. 30 m) de intrările principale.
- (6) Parcajele trebuie să fie:

- dimensionate conform NP 051/2012 (dimensiuni minime loc parcare = 2,50 × 5,00 m pentru autoturisme; 3,70 × 5,00 m pentru locuri destinate persoanelor cu handicap);
- dotate cu accese carosabile de min. 4,0 m lățime pentru pompieri și vehicule de intervenție;
- amenajate cu suprafețe permeabile sau semipermeabile pentru a limita scurgerea apelor pluviale și efectul de insulă de căldură.

ARTICOLUL 10 – REGIM DE ÎNĂLȚIME (Rh)

- (1) Regimul maxim de înălțime pentru colective mici: max. P+4 (16 m).
- (2) Regimul maxim de înălțime pentru colective mari: max. P+6-8 (28 m).
- (3) Mansardarea este permisă pentru acoperișuri cu pante > 45°.
- (4) La intersecțiile străzilor, una dintre ele fiind de categorie I sau II se admite un nivel suplimentar retras pe max. 15 m din lungimea fațadei.

ARTICOLUL 11 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) În cadrul subzonei M1b se asigură în mod obligatoriu:
 - a) spații verzi plantate la sol în proporție de **minimum 30% din suprafața parcelei**;
 - b) plantarea a **1 arbore la fiecare 100 mp de teren** sau, pentru ansambluri colective mari, min. **1 arbore la fiecare 2 unități locative**;
 - c) amenajarea de cordoane verzi cu lățimea minimă de **3,0 m** la frontul stradal și între clădirile principale și parcajele exterioare;
 - d) respectarea **Coeficientului de suprafață permeabilă (CSP) ≥ 0,35** pentru ansamblurile de locuințe colective.
- (2) Spațiile de joacă pentru copii și zonele de recreere trebuie să ocupe **minimum 10% din suprafața totală a terenului** destinat ansamblului rezidențial, conform normativelor în vigoare.
- (3) Arborii existenți valoroși se mențin, iar în caz de defrișare justificată conform legii, se aplică regula de **compensare minim 1:2** prin replantare în cadrul incintei sau pe terenuri din proximitate.
- (4) Suprafețele verzi se calculează exclusiv la sol. Construcțiile verzi suprapuse (acoperișuri verzi, fațade verzi) se iau în considerare numai ca **bonus** și nu pot substitui cerința minimă de la alin. (1).
- (5) Amplasamentele propuse pentru extinderea spațiilor verzi și pentru aplicarea unor mecanisme de stimulare urbanistică sunt prevăzute în **Anexa 6** a prezentului regulament.

ARTICOLUL 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Fațadele clădirilor vor fi tratate unitar și coerent, în acord cu caracterul zonei mixte și cu specificul străzii. Nu se admit improvizații sau finisaje de calitate inferioară.
2. Se interzice folosirea materialelor perisabile sau care imită artificial alte texturi (PVC imitație lemn, piatră decorativă de slabă calitate etc.).
3. Culorile alese vor fi armonizate cromatic cu fondul construit al zonei; se interzic culorile stridente sau reflexive.
4. Balcoanele, logiile și terasele vizibile din spațiul public vor fi integrate în compoziția fațadei și nu vor fi închise cu improvizații.
5. La parter, fațadele spre spațiul public vor asigura transparență (min. 50% suprafață vitrată) pentru funcțiuni comerciale și de servicii.
6. Instalațiile tehnice (aparate de aer condiționat, antene, cabluri, echipamente de ventilație) se vor integra în arhitectura clădirii sau se vor masca prin soluții dedicate; montarea lor vizibilă pe fațade este interzisă.
7. Panourile publicitare și firmele se vor amplasa doar în registrul parterului, integrate în arhitectura clădirii; este interzisă acoperirea parțială sau totală a ferestrelor și parapetelor.

8. În cazul ansamblurilor de locuințe colective, se recomandă tratarea volumetrică diferențiată a fronturilor lungi, prin articulări, logii sau variații de ritm pentru a evita monotonia fațadelor.
9. În cazul clădirilor mixte cu servicii și locuire, diferențierea funcțiunilor se va marca și prin expresia arhitecturală: tratamente vitrate pentru parter, finisaje rezidențiale pentru etaje.

ARTICOLUL 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

7. Toate clădirile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații.
8. Branșamentele pentru electricitate și telecomunicații se vor realiza obligatoriu îngropat.
9. Burlanele de pe fațadele dispuse la aliniament vor fi racordate la canalizarea pluvială pe sub trotuare, pentru a preveni formarea gheții.
10. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice către rețeaua publică sau, în lipsa acesteia, infiltrarea/aplicarea de soluții locale (puțuri absorbante, rigole verzi), conform normativelor în vigoare.
11. Toate proiectele vor integra soluții de eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile de energie (panouri solare, pompe de căldură) acolo unde este posibil.
12. Se interzice instalarea vizibilă pe fațade a cablurilor și antenelor; echipamentele tehnice de pe acoperișuri trebuie mascate prin atice sau volume integrate arhitectural.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

1. În cazul ansamblurilor de locuințe colective și servicii, gardurile spre stradă **nu sunt obligatorii**; se recomandă deschiderea către spațiul public prin tratamente de peisaj urban (aliniamente de arbori, scuaruri, spații verzi plantate).
2. Dacă se realizează împrejurimi spre stradă, acestea vor fi transparente, cu înălțime max. 1,2 m, exclusiv pentru delimitarea domeniului privat de cel public.
3. Împrejurimile laterale și posterioare pot fi opace, cu înălțime max. 2,5 m, pentru a asigura separarea față de proprietățile adiacente.
4. Pentru clădiri de colț sau fronturi continue, gardurile nu pot obtura vizibilitatea și trebuie să se integreze în compoziția urbană a parterului.
5. Porțile auto și pietonale se vor armoniza cu arhitectura ansamblului și vor respecta condițiile de accesibilitate și siguranță rutieră.
6. Împrejurimile provizorii sau din materiale improprie (tablă ondulantă, plastic, plasă improvizată) sunt interzise.
7. Se recomandă utilizarea gardurilor vii și a benzilor verzi de separație, mai ales la contactul cu funcțiuni rezidențiale individuale sau zone tampon.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

ARTICOLUL 10 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50% pentru locuințe colective mici (P+4);
POT maxim = 50% pentru locuințe colective mari (P+6 -8).

ARTICOLUL 11 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,5 pentru colective mici;
CUT maxim = 3,5 pentru colective mari.

Zona mixtă
SERVICII, LOGISTICĂ ȘI SECTOR TERȚIAR
(platforme de servicii la intrările în oraș și zone *brownfield*)
M2

CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Această zonă cuprinde:

- terenuri situate la intrările în oraș, cu potențial pentru funcțiuni de logistică, transport, comerț en-gros, servicii specializate și platforme tehnologice;
- foste zone industriale sau terenuri dezafectate (*brownfield*), care necesită restructurare urbană și reconversie funcțională pentru a fi reintegrate în țesutul urban.

Subzona are un rol strategic, contribuind la limitarea presiunii asupra zonei centrale, la relocarea activităților incomode pentru locuire și la dezvoltarea unui sistem economic policentric.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni de servicii și comerț cu caracter major:

- centre logistice și spații de depozitare;
- comerț en-gros și centre comerciale mari;
- parcuri tehnologice, incubatoare de afaceri, spații pentru birouri mari și servicii manageriale;
- servicii publice sau private de interes municipal și județean (administrative, culturale, medicale, educaționale specializate);
- unități de cazare și alimentație publică (hoteluri, moteluri, pensiuni, restaurante, cantine pentru personal).

(2) Funcțiuni complementare:

- locuințe de serviciu pentru personalul angajat;
- funcțiuni asociative, spații comunitare și recreative pentru angajați și vizitatori;
- spații verzi de protecție și agrement.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) În zonele *brownfield*, conversia funcțională se admite numai pe baza unui **PUZ aprobat**, care să reglementeze demolările, noile funcțiuni și echiparea edilitară.

(2) Activitățile comerciale cu public intens (mall-uri, centre de divertisment) sunt permise doar dacă accesibilitatea rutieră și transportul public sunt asigurate.

(3) Funcțiunile logistice și industriale ușoare se vor separa de zonele de locuire prin zone tampon verzi de min. 20 m.

(4) Locuirea este permisă exclusiv ca **locuințe de serviciu și spații de cazare temporară**.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuințe colective sau individuale ca utilizare principală.

(2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau trafic greu excesiv în zonele centrale ale cartierelor.

(3) Construcții provizorii și depozități vizibile din spațiul public.

(4) Platforme de pre colectare a deșeurilor neconforme.

(5) Orice activitate care compromite reintegrarea urbană a zonelor *brownfield*.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR

- parcelele destinate logisticii/comerțului en-gros: min. 2.000 mp, front stradal min. 20 m;
- parcele pentru servicii terțiare/birouri mari: min. 1.000 mp, front min. 15 m;
- parcele pentru reconversii brownfield: definite prin PUZ, în funcție de restructurare;
- parcelele mici (<1.000 mp) pot fi utilizate doar prin comasare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile din subzona M2 se vor amplasa conform planșei de reglementări și cu respectarea următoarelor condiții:

a) La drumuri naționale și județene (intrări în oraș):

- retragere minimă de 10,0 m pentru clădiri administrative, comerciale și de servicii;
- retragere minimă de 15,0 m pentru hale logistice, spații de depozitare și unități productive, pentru a permite zone tampon verzi și ecrane vizuale;
- retragere suplimentară pentru benzi de serviciu și accese carosabile, conform normativelor rutiere.

b) La drumuri de categoria I și II (magistrale urbane):

- retragere minimă de 8,0 m pentru clădiri administrative, servicii și birouri;
- retragere minimă de 12,0 m pentru hale și logistică.

c) La drumuri de categoria III și IV (străzi colectoare și de cartier):

- retragere conform caracterului străzii și al fronturilor existente;
- min. 6,0 m pentru clădiri administrative și servicii;
- min. 8,0 m pentru hale și logistică.

(2) În cazul platformelor comerciale sau logistice de mari dimensiuni, retragerea va permite obligatoriu amenajarea unor zone verzi de protecție cu lățime min. 5,0 m și a unei benzi pentru accese carosabile separate.

(3) Retragerile pot fi majorate prin PUZ, în funcție de categoria drumului și de intensitatea traficului generat de funcțiuni.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

(1) Pentru construcții cu înălțimea până la 12 m (P+2–P+3):

- retragere minimă de 5,0 m față de limitele laterale și posterioare;
- dacă parcela se învecinează cu locuințe, se asigură zonă tampon verde de min. 5,0 m, cu arbori de aliniament sau plantații dense.

(2) Pentru construcții cu înălțimea peste 12 m (P+4 și mai mult):

- retragere minimă de 10,0 m față de limitele laterale și posterioare;
- dacă parcela se învecinează cu locuințe, zona tampon verde obligatorie va avea min. 8,0 m, cu ecran vegetal și/sau gard de protecție fonică.

(3) În cazul învecinării cu infrastructuri majore (drumuri, căi ferate), retragerile se stabilesc conform normativelor tehnice de protecție și siguranță în vigoare.

(4) Este interzisă construirea pe limită de proprietate, cu excepția cazurilor justificate prin PUZ/PUD, unde se asigură soluții de protecție fonică, vizuală și acces legal la întreținere.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă între clădiri va fi egală cu ½ din înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte (½ H), dar nu mai puțin de:

- 6,0 m pentru construcții administrative și de birouri;
- 12,0 m pentru hale logistice, depozite și unități productive.

(2) Curțile funcționale trebuie să asigure:

- accese carosabile pentru vehicule de mare tonaj (gabarit TIR – lățime min. 7,0 m, rază de întoarcere min. 12,5 m);
- platforme de manevră și încărcare-descărcare dimensionate conform normativelor ISU și rutier;
- spații pentru parcare temporară a vehiculelor grele în interiorul incintei.

(3) Curțile închise între clădiri vor avea o suprafață min. 300 mp, cu o latură min. 15 m, pentru a permite accesul și manevrarea utilajelor.

(4) Este interzisă autorizarea construcțiilor care blochează accesul pompierilor sau vehiculelor de intervenție.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces obligatoriu din drumuri publice cu lățime min. 12 m pentru servicii și min. 14 m pentru logistică și trafic greu;
- platformele de logistică trebuie să prevadă intrări separate pentru camioane și pentru autovehicule mici/pietoni.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Toate parcajele se realizează **în interiorul parcelei**, pe platforme dedicate sau în parcaje subterane/multietajate, interzicându-se parcarea vehiculelor pe drumurile publice adiacente.

(2) Normative minime de dimensionare:

- **1 loc/100 mp ADC** pentru birouri și spații comerciale;
- **1 loc/50 mp suprafață utilă** pentru spații comerciale mari (>2500 mp);
- **1 loc/camion pentru fiecare 500 mp** spațiu logistic/depozitare;
- **spații de parcare temporară pentru min. 10% din capacitatea zilnică de transport**, pentru camioane aflate în așteptare.

(3) Dotări complementare obligatorii:

- **parcaje pentru biciclete** (min. 1 loc/10 angajați);
- **stații de încărcare pentru vehicule electrice** (min. 10% din locurile de parcare, pregătite pentru extindere la 30% până în 2030, conform legislației UE).

(4) Platformele de încărcare/descărcare pentru logistică trebuie să fie separate de zonele pietonale și de parcajele autoturismelor, cu accese distincte și semnalizare corespunzătoare.

(5) Amplasarea parcajelor la sol trebuie să respecte distanța min. de **10 m față de ferestrele locuințelor** (cf. Ordin MS 536/1997) și să fie însoțită de **zone verzi de protecție**.

(6) Pentru proiectele mixte (birouri + logistică + comerț), necesarul total de parcaje se calculează **prin însumarea cerințelor pentru fiecare funcțiune**.

Clauză de flexibilitate privind parcajele în M2

Se admite reducerea cu **maximum 20%** a numărului de locuri de parcare pentru autoturisme, cu condiția îndeplinirii cumulative a următoarelor:

1. Accesibilitate transport public:

- existența unei stații de transport public de capacitate medie/mare (autobuz, tramvai, tren metropolitan) la max. **300 m** de limita parcelei.

2. Facilități pentru mobilitate alternativă:

- amenajarea de **spații sigure pentru biciclete** (minim 1 loc/5 angajați sau 1 loc/10 utilizatori prognozați) și trotinete electrice;
- instalarea de **stații de încărcare pentru vehicule electrice** pe minimum 10% din locuri, cu pregătirea infrastructurii pentru extindere la 30%.

3. Managementul traficului:

- prezentarea unui plan de mobilitate urbană la scară incintă, care să demonstreze capacitatea de absorbție a fluxurilor de trafic fără blocaje.

4. Aprobarea autorității locale:

- reducerea se aplică doar în baza unei **analize avizate de Comisia Tehnică de Circulație** și conform reglementărilor PUG/PUZ.

ART. 10 – REGIM DE ÎNĂLȚIME (Rh)

1. Platforme logistice / hale productive nepoluante:

- înălțime max. = **P+2 (12 m la cornișă)**;
- se permit hale cu înălțime liberă interioară mai mare (max. 20 m la coamă), cu condiția respectării retragerilor și a zonelor tampon verzi față de locuire.

2. Birouri și servicii mari (centre comerciale, clădiri terțiare):

- regim de înălțime max. = **P+6 (24 m)**;

- se pot admite accente verticale (până la **P+8 / 28 m**) numai prin PUZ aprobat, cu ilustrare de arhitectură și studii de impact vizual.
- 3. **Zone brownfield restructurate:**
 - înălțimea se stabilește prin PUZ de restructurare;
 - regim maxim admis: **P+8 (28 m)**, cu obligația introducerii retragerilor superioare pentru etajele peste P+6, pentru a reduce impactul asupra vecinătăților.
- 4. **Reguli suplimentare:**
 - mansardarea este permisă pentru acoperișuri cu pante >45°;
 - la intersecțiile cu drumuri naționale sau artere de categorie I–II se poate admite un nivel suplimentar retras (max. 20 m lungime de fațadă), numai dacă nu afectează traficul și vizibilitatea;
 - în zonele aflate la contact cu locuire, înălțimea maximă permisă nu poate depăși **P+3 (12 m)** pe o adâncime de min. 30 m de la limita comună.

ARTICOLUL 11 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Minimum **15% din suprafața parcelei** trebuie destinată spațiilor verzi amenajate la sol;
- (2) Zonele tampon verzi la contactul cu locuințe: min. **10 m lățime**, cu arbori de aliniament și vegetație înaltă;
- (3) Pentru platformele logistice: min. **1 arbore la fiecare 200 mp** de parcare/ platformă carosabilă.
- (4) Dacă se asigură **min. 25% spații verzi plantate la sol** (din care cel puțin jumătate cu vegetație înaltă), se poate acorda un **bonus de +0,5 la CUT**;
- (5) Dacă se amenajează **acoperișuri verzi pe min. 50% din suprafața construită sau fațade verzi pe min. 30% din suprafața vitrată/ opacă**, se permite **majorarea POT cu +5%**;
- (6) În cazul introducerii de **coridoare ecologice / grădini publice accesibile comunității** pe min. 10% din teren, se poate admite **un nivel suplimentar** față de regimul maxim, cu condiția respectării retragerilor și a însoririi vecinătăților.

Zone brownfield:

- (7) PUZ-ul de restructurare va impune crearea unui sistem coerent de spații verzi (aliniamente, scuaruri, zone de loisir), cu procent minim de 20% din terenul studiat;
- (8) Pentru proiectele care ating pragul de 30% spații verzi la sol și dovedesc contribuția la rețeaua verde a orașului, Primăria poate sprijini prin scutiri de taxe de autorizare sau prin facilități edilitare (racorduri prioritare).

ARTICOLUL 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Coerență urbană și arhitecturală

- (1) Fațadele clădirilor se vor proiecta cu materiale durabile și aspect contemporan, evitând finisaje perisabile sau care imită artificial alte texturi.
- (2) Construcțiile mari (hale, centre comerciale, clădiri logistice) vor integra elemente arhitecturale de fragmentare volumetrică (ritm, culoare, panouri vegetale, vitraje), pentru reducerea impactului vizual asupra frontului stradal.

2. Fațade către spațiul public

- (1) Fațadele vizibile din circulațiile publice trebuie tratate unitar, cu accent pe transparență la parter (≥30% suprafață vitrată).
- (2) Se interzice amplasarea de panouri publicitare care acoperă ferestre, plinuri arhitecturale sau degradează imaginea urbană.

3. Acoperișuri și echipamente tehnice

- (1) Acoperișurile plane vizibile vor fi tratate prin acoperișuri verzi extensive sau panouri solare, în proporție de min. 30% din suprafață.
- (2) Echipamentele tehnice (HVAC, chillere, ventilații) vor fi mascate prin atice, ecrane arhitecturale sau fațade verzi.

4. Iluminat și semnalistică

- (1) Se admit firme și reclame doar integrate arhitectural, la nivelul parterului.
- (2) Iluminatul arhitectural nu trebuie să producă poluare luminoasă asupra locuințelor adiacente.

ARTICOLUL 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

1. Racorduri și infrastructură

- (1) Toate clădirile noi se vor racorda la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, gaze (unde există) și telecomunicații.
- (2) Toate bransamentele vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor pe fațade.

2. Gestionarea apelor meteorice și uzate

- (1) Apele meteorice provenite din parcaje și platforme carosabile vor fi colectate și preepurate (separatoare de hidrocarburi) înainte de evacuarea în rețeaua pluvială.
- (2) În lipsa rețelei publice, se vor prevedea bazine de retenție și sisteme de infiltrare controlată.

3. Eficiență energetică și mediu

- (1) Clădirile cu ADC > 2000 mp vor integra sisteme de eficiență energetică și minim o sursă regenerabilă (panouri fotovoltaice, pompe de căldură).
- (2) În zonele brownfield, autorizarea este condiționată de studii de mediu și implementarea de măsuri pentru reducerea poluării aerului și solului.

4. Gestionarea deșeurilor

- (1) Se vor prevedea spații dedicate pentru colectarea separată a deșeurilor menajere și industriale, mascate vegetal sau prin ecrane opace.
- (2) Depozitarea temporară în aer liber vizibilă din spațiul public este interzisă.

5. Stații EV și biciclete

- (1) Centrele comerciale și platformele logistice vor asigura stații de încărcare pentru vehicule electrice (min. 10% din locurile de parcare).
- (2) Obligatoriu spații pentru biciclete (1 loc/200 mp ADC pentru birouri/comerț, 1 loc/300 mp ADC pentru logistică).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

1. Împrejmuiri către spațiul public

- (1) Gardurile la stradă vor fi transparente (metal, panouri perforate, plasă industrială), cu înălțime max. 2,50 m, dublate de gard viu sau aliniamente de arbori.
- (2) Pentru centre comerciale și birouri, se recomandă eliminarea gardurilor către spațiul public și amenajarea zonelor de retragere ca spații pietonale și verzi accesibile.

2. Împrejmuiri laterale și posterioare

- (1) Spre zonele de locuire, gardurile vor fi opace, cu înălțime min. 2,20 m, obligatoriu dublate de zone tampon verzi de min. 3,0 m.
- (2) Spre alte funcțiuni industriale/logistice, se admit împrejmuiri simple, transparente, cu înălțime max. 2,50 m.

3. Condiții speciale pentru brownfield

- (1) PUZ-ul de restructurare va reglementa tipul de împrejmuiri pentru a asigura integrarea urbană și permeabilitatea vizuală.
- (2) În cazul noilor dezvoltări, se recomandă eliminarea gardurilor interioare și crearea de incinte deschise, cu acces pietonal public controlat.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

ART. 10 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru **platforme logistice și unități productive nepoluante**: POT max. = **60%**.
2. Pentru **centre comerciale mari, birouri și servicii terțiare**: POT max. = **70%**.
3. În cazul **zonelor brownfield supuse restructurării prin PUZ**, POT se va stabili prin documentația de urbanism, dar nu poate depăși **70%**.
4. Spațiile verzi și zonele tampon față de locuire sunt obligatorii și nu se includ în POT.

ART. 11 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru **platforme logistice și activități productive nepoluante**: CUT max. = **2,0**.
2. Pentru **centre comerciale mari și servicii terțiare**: CUT max. = **3,0**.
3. Pentru **zonele brownfield restructurate prin PUZ**, CUT se stabilește în funcție de mixul funcțional propus, dar nu poate depăși **3,5**.
4. Creșterea CUT peste aceste valori este permisă numai prin PUZ aprobat și justificată prin:
 - studiu de impact asupra traficului;
 - studiu de însorire și ventilare;
 - demonstrarea capacității rețelelor edilitare.

Zona comerț și servicii CS

CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona de comerț și servicii (CS) reunește ansamblul de funcțiuni economice, comerciale și terțiare care deservește orașul Slatina la nivel local și municipal. Această zonă are un rol dublu:

- **asigură servicii și comerț de proximitate** pentru locuitori, dispersate în cartiere, pentru a reduce presiunea pe nucleul central și a echilibra dotările urbane;
- **funcționează ca zonă de tranziție** între zonele productive (industrial/logistic) și cele rezidențiale, prin servicii, comerț și funcțiuni terțiare de dimensiuni mari, care limitează conflictele funcționale și reduc impactul negativ al industriilor asupra locuirii.

Zona CS susține o dezvoltare urbană policentrică, prin diversificarea ofertei de servicii, creșterea accesibilității la dotările urbane și prin regenerarea terenurilor subutilizate sau aflate în tranziție.

REGLEMENTĂRI GENERALE

Subzona CS1 – comerț și servicii dispersate în cartiere

Caracterul subzonei

- cuprinde unități comerciale și de servicii de dimensiuni mici și medii, amplasate în cartierele de locuire;
- are rolul de a asigura servicii de proximitate și acces rapid la dotările de bază;
- funcțiunile sunt compatibile cu locuirea și trebuie să fie integrate armonios în cadrul urban existent;
- sunt permise conversii funcționale limitate, cu condiția să nu afecteze echilibrul cartierului și confortul rezidențial.

Subzona CS2 – comerț și servicii cu rol “tampon” între industrie și locuire

Caracterul subzonei

- este alcătuită din unități comerciale de dimensiuni mari (hipermarketuri, centre comerciale, galerii comerciale, servicii terțiare), cu impact semnificativ la nivel urban;
- are rol de **zonă-tampon** între unitățile productive (industrial, logistică) și zonele rezidențiale, pentru a diminua conflictele funcționale;
- include și zone de tip brownfield (terenuri dezafectate, foste zone industriale) care pot fi reconvertite pentru servicii și comerț, cu condiția restructurării prin PUZ;
- necesită zone verzi tampon obligatorii, retrageri generoase, soluții de mobilitate adaptate (acces logistic separat, parcaje dimensionate).

Subzona comerț și servicii dispersate în cartiere
CS1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se mențin utilizările existente compatibile cu statutul zonei și cu caracterul rezidențial al cartierului.

(2) Sunt admise funcțiuni comerciale și de servicii de proximitate, de tip:

- magazine de cartier, spații de alimentație publică de mică capacitate (restaurante, cafenele, cofetării);
- servicii profesionale și personale (frizerii, cabinete medicale, birouri notariale, agenții imobiliare, servicii de reparații de mică amploare);
- mici unități de producție nepoluante sau ateliere de artizanat, strict legate de deservirea cartierului;
- dotări educaționale și sociale complementare locuirii (after-school, centre pentru copii, centre comunitare de scară mică);
- spații asociative și culturale de mică amploare;
- spații verzi și de recreere asociate dotărilor.
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

(1) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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) Suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul **CS1** este de **1000 mp** și frontul la stradă de minim **18.00 metri**

(2) Operațiunile de parcelare, reparcelare, reconversie funcțională sau restructurare se vor putea realiza doar în baza unui P.U.Z. elaborat pentru întregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza următoarele:

- 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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile inserții, se va respecta o retragere de minim **10.00 metri**, categorie I și II și minim **6,00 metri** pe străzile de categorie III și IV.

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;
- (4) La contactul cu locuințe individuale se vor institui zone tampon verzi de min. 3 m lățime, cu arbori de aliniament.

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

- (1) 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.

- (1) O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6.00 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;
- (2) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul Regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- (2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m față de ferestrele locuințelor.
- (3) Obligatorietatea parcajelor pentru biciclete (1 loc/200 mp ADC);
- (4) Minimum 5% din locurile auto prevăzute cu stații de încărcare pentru vehicule electrice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- (1) Clădiri existente. Se menține regimul de înălțime și conformarea actuală, cu condiția să nu afecteze siguranța/sănătatea publică. Intervenții admise: consolidări, reabilitări energetice, modernizări funcționale; supraînălțarea nu este permisă decât sub formă de mansardare (max. 60% din aria construită a nivelului curent) și cu respectarea retragerilor și a însoririi.
- (2) Clădiri noi – unități comerciale de mică amploare integrate în cartiere
 - Regim maxim: P+2
 - Înălțime maximă (Hmax): 12,5 m
 - Plafoane admise (orientativ): parter comercial ≤ 5,5–6,0 m (la atic), etaje curente ≤ 3,3 m fiecare.
 - Notă: înălțimea în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente stradale (cf. Anexa 2).
- (3) Clădiri noi – clădiri comerciale/servicii cu suprafețe > 500 mp ADC sau ansambluri mixte pe artere principale (cat. I–III)
 - Regim maxim: P+4
 - Înălțime maximă (Hmax): 16,5 m
 - Plafoane admise (orientativ): parter/podium comercial ≤ 6,0–6,5 m, etaje curente ≤ 3,3 m fiecare.

- Condiție: front la artere cat. I-III și demonstrarea neafectării locuirii adiacente (însorire, zgomot, trafic).
 - Notă: înălțimea în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- (4) Niveluri retrase / articulare volumetrică. Se pot admite 1-2 niveluri retrase față de planul fațadei, înscrise într-un arc de cerc $R=4,0$ m, continuat cu o tangentă la 45° , pentru reducerea impactului asupra frontului; H_{max} din alin. (2)-(3) nu se depășește.
- (5) Colț de intersecție. Pentru marcarea urbană, se admite +1 nivel retras pe o lungime de max. 15 m din fațadă, fără depășirea H_{max} din alin. (2)-(3) și cu respectarea regulii alin. (4).
- (6) Echipamente tehnice / atice. Se admite depășirea locală a cornișei cu max. 1,20 m pentru atice, ascundere echipamente și parapete de terasă, retrase min. 2,0 m de la planul fațadei, cu finisaje integrate.
- (7) Condiție generală de stradă. În toate cazurile, înălțimea în planul fațadei nu poate depăși distanța dintre aliniamentele străzii respective. Dacă distanța dintre aliniamente este mai mică decât H_{max} din alin. (2)-(3), prevalează distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Minimum 30% din suprafața parcelei se va amenaja ca spațiu verde 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 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) 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 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (4) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (5) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (6) 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;
- (7) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- (8) Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

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)

CS1	POTmax
	60%

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

CS1	CUTmax*
	2,5

Subzona comerț și servicii specializate
cu rol „tampon” între industrie și locuire
CS2

CARACTERUL SUBZONEI

Subzona CS2 cuprinde zonele aflate la contactul dintre areale industriale și zonele de locuire, precum și foste zone industriale dezafectate (brownfield), cu potențial de reconversie funcțională.

Rolul principal al acestei subzone este dublu:

- **tampon protector** între locuire și industrie, prin introducerea de funcțiuni comerciale și de servicii;
- **motor de regenerare urbană**, prin conversia treptată a zonelor industriale în hub-uri de cercetare, inovare, start-up, servicii creative și productive curate.

Subzona se caracterizează prin parcele mari, accesibilitate bună la artere de categorie superioară și necesitatea de a asigura zone verzi tampon la contactul cu locuirea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se mențin utilizările existente compatibile cu statutul zonei.

(2) Sunt admise:

- centre comerciale și hale de tip retail-parc;
- birouri și servicii terțiare (manageriale, profesionale, tehnice);
- hub-uri de start-up, incubatoare de afaceri, centre de inovare și cercetare aplicată;
- spații pentru industrii creative (media, design, artă contemporană, galerii, expoziții, ateliere culturale);
- micro-producție nepoluantă și ateliere artizanale integrate;
- servicii logistice ușoare (depozitare mic-gros, e-commerce, curierat);
- dotări educaționale și centre de formare profesională;
- spații asociative, centre comunitare, săli pentru evenimente;
- spații pentru sport și recreere, inclusiv săli multifuncționale;
- spații verzi, piețe publice, food-market, hale agroalimentare moderne;
- parcaje la sol, subterane și multietajate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) La contactul cu locuirea, funcțiunile comerciale și logistice vor fi condiționate de realizarea zonelor verzi tampon de minim 10 m lățime.
- (2) Funcțiunile logistice se admit numai în clădiri specializate, cu acces direct din artere de categoria I–III și cu platforme de aprovizionare separate de accesul clienților/pietonilor.
- (3) Conversia clădirilor industriale existente este admisă numai prin PUZ sau MCFC, cu condiția asigurării de spații verzi suplimentare și a accesibilității pietonale.
- (4) Funcțiunile culturale, educaționale și asociative au prioritate la reconversia halelor industriale.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuirea sub orice formă (individuală, colectivă, de serviciu).
- (2) Activități productive poluante sau cu risc tehnologic.
- (3) Depozitare en-gros vizibilă din spațiul public.
- (4) Construcții provizorii sau barăci.
- (5) Depozitare în aer liber a materialelor, substanțelor periculoase sau a deșeurilor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Suprafața minimă a parcelei construibile: 2000 mp; front minim: 25 m.
- (2) Parcelele sub limita minimă sunt construibile doar prin comasare.
- (3) Operațiunile de parcelare, reconversie sau restructurare se fac pe baza unui PUZ pentru întregul UTR.
- (4) PUZ-ul va preciza:
 - accese carosabile și pietonale;
 - relația cu vecinătățile (inclusiv zonele de locuire);
 - zonificarea funcțională;
 - spațiile verzi obligatorii și zonele tampon.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retrageri minime:
 - 10 m față de drumurile naționale/județene și artere de categoria I–II;
 - 6 m față de artere de categoria III–IV.
- (3) În cazul fronturilor noi, se va crea o bandă plantată obligatorie de min. 5 m spre circulațiile majore.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- (1) Retragere laterală/posterioară:
 - min. 5 m pentru clădiri ≤ 12 m;
 - min. 10 m pentru clădiri > 12 m.
- (2) Zone tampon verzi obligatorii (≥ 10 m) la contactul cu locuințele.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

- (1) Distanța minimă: ½ H a celei mai înalte clădiri.
- (2) Pentru hale industriale reconvertite: se admit distanțe mai mici, dacă se asigură curți funcționale pentru circulația autovehiculelor grele.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Acces obligatoriu din drumuri publice cu:
 - lățime min. 12 m pentru servicii și comerț;
 - lățime min. 14 m pentru logistică.

- (2) Platformele logistice vor avea intrări separate pentru camioane și pentru autovehicule mici/pietoni.
- (3) Obligatorie asigurarea accesului pentru persoane cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Toate parcajele în interiorul parcelei.
- (2) Norme minime:
 - 1 loc/100 mp ADC pentru birouri/comert;
 - 1 loc/camion la 500 mp spațiu logistic;
 - 1 loc bicicletă/200 mp ADC;
 - 5% din locurile auto prevăzute cu stații EV.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Logistică: max. P+2 (12 m), cu posibilitatea unor hale înalte (max. 20 m la coamă).
- (2) Birouri și servicii mari: max. P+6 (24 m), cu accente verticale reglementate prin PUZ.
- (3) Zone brownfield: conform PUZ de restructurare, dar max. P+8 (28 m).
- (4) La intersecții: se admite un nivel suplimentar retras pe max. 20 m de fațadă.

ARTICOLUL 11 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Min. 20% din suprafața parcelei spații verzi.
- (2) Zone tampon verzi obligatorii de min. 10 m la contactul cu locuințele.
- (3) Se vor amenaja terase verzi și coridoare verzi publice în procent de 20% din suprafața lotului.

ARTICOLUL 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Reconversia clădirilor industriale va urmări integrarea în peisajul urban și păstrarea elementelor valoroase (hale, structuri metalice, turnuri).
- (2) Noile clădiri vor avea o arhitectură contemporană, cu control al volumetriei și materialelor.
- (3) Sunt interzise: reclame pe plinuri de fațadă, panouri agresive, cabluri vizibile.

ARTICOLUL 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile racordate la rețele edilitare publice.
- (2) Branșamente noi pentru electricitate și telecomunicații realizate subteran.
- (3) Se va asigura preluarea apelor pluviale și evitarea scurgerilor necontrolate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Garduri transparente spre circulațiile publice, max. 2,0 m.
- (2) Spre locuințe: garduri opace max. 2,5 m și perdea plantată cu cel puțin două rânduri de arbori.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

ARTICOLUL 15 – POT

- max. 60% pentru platforme logistice;
- max. 70% pentru centre comerciale mari și servicii terțiare.

ARTICOLUL 16 – CUT

- max. 2,0 pentru logistică și activități productive curate;
- max. 3,0 pentru servicii mari și centre comerciale.

Zona industrială
“I”

CARACTERUL GENERAL AL 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.

Această zonă are o dublă funcție strategică:

1. **economică** – concentrează activități productive, logistice și de cercetare-dezvoltare, susținând locurile de muncă și investițiile private;
2. **urbană** – constituie un filtru funcțional între zona de locuire și rețeaua de transport majoră, având obligația de a reduce impactul asupra calității aerului, apei și solului și de a crea un mediu de lucru sănătos.

REGLEMENTARI GENERALE

Zona industrială a municipiului Slatina reprezintă nucleul tradițional al activităților economice productive, logisticii și serviciilor conexe, menținându-și rolul de motor al dezvoltării urbane și regionale.

Ea se compune din două subzone funcționale:

I1 Zona industrială sector primar și secundar – 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 Parc industrial, tehnopol – sector terțiar - 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.

Dir ecțiile de dezvoltare pentru I1 și I2 sunt:

- 1) **menținerea caracterului industrial** și sprijinirea autorizării directe pentru activități compatibile, prin reguli clare și predictibile;
- 2) **reducerea progresivă a poluării** și stimularea investițiilor în tehnologii de epurare, reciclare și energie regenerabilă;
- 3) **înverzirea zonelor industriale**, prin perdele vegetale, spații plantate și dotări pentru angajați (spații de sport, agrement, zone de relaxare);
- 4) **restructurarea zonelor industriale abandonate** (brownfield), prin reconversie și integrare în țesutul urban, respectând normele de mediu și de siguranță;
- 5) **flexibilitate funcțională controlată** – permiterea unor servicii complementare (comerț de scară mică, alimentație publică, birouri, spații expoziționale) doar ca funcțiuni de suport, fără a schimba caracterul industrial dominant.

Subona industrială
"I1 și I2"

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

I1 Sunt admise următoarele activități:

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

I2 Sunt admise următoarele activități:

- activități productive din domenii de vârf,
- servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională,
- transport, distribuție, logistica
- 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:

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- 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.

- 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 acestora.
- 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.

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

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

I1, I2

- 1) Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri.
- 2) Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- 3) 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

- (1) Retrageri minime obligatorii:
 - 10 m pe străzile de categoria I–II;
 - 6 m pe străzile de categoria III–IV.
- (2) La intersecții: racord perpendicular pe bisectoare, cu lungime min. 12 m (cat. I–II) și 6 m (cat. III).
- (3) Retragerile pot fi majorate prin PUZ pentru a crea zone tampon verzi și parcaje frontale.

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

I1, I2

- (1) Alipirea este permisă numai la construcții similare și fără incompatibilități tehnologice.
- (2) În incinte industriale cu funcțiune dominantă păstrată, retragerile se stabilesc prin PUD.
- (3) În rest: min. $\frac{1}{2}$ H dar nu mai puțin de 6 m lateral/posterior.
- (4) La contactul cu alte UTR (locuire, servicii publice): se interzice alipirea și se instituie zone tampon verzi obligatorii.
- (5) Ferestrele orientate spre alte UTR vor avea parapet min. 1,90 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

I1, I2

- (1) Distanța minimă: $\frac{1}{2}$ H dar nu mai puțin de 6 m.
- (2) Se poate reduce la $\frac{1}{4}$ H dacă fațadele nu au ferestre principale și respectă normele P118/2013 privind securitatea la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I1, I2

1. 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;
2. accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
3. se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I1, I2

- (1) Toate parcajele și platformele de încărcare/descărcare se amplasează în interiorul parcelei.
- (2) În zona de retragere față de aliniament, max. 40% din teren poate fi utilizat pentru parcaje, obligatori ecranate cu gard viu.
- (3) Se recomandă stații de încărcare electrică și parcaje pentru biciclete.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **I1** – max. 12 m (hale de producție și logistică).
- (2) **I2** – max. 20 m (clădiri tehnologice, centre de cercetare).
- (3) Înălțimea nu va depăși distanța dintre aliniamente pe străzile interioare.

I1, I2

- (4) 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;
- (1) Arhitectura va fi simplă, funcțională, cu finisaje durabile.
 - (2) Se recomandă utilizarea de fațade ventilate, panouri fotovoltaice, acoperișuri verzi.
 - (3) Halele industriale abandonate vor fi reconvertite cu păstrarea elementelor structurale valoroase.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I1, I2

- (1) Toate clădirile racordate la apă, canalizare și energie.
- (2) Obligatoriu sisteme de pre-epurare a apelor uzate și a apelor meteorice colectate de pe platforme.
- (3) Instalațiile de telecomunicații și energie nou construite vor fi realizate subteran.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I1, I2

- (1) Min. 20% din suprafața parcelei = spații verzi.
- (2) 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;
- (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- (4) Se instituie perdele vegetale cu plantații de talie înaltă obligatorii la limitele cu alte subzone și UTR.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- I1, I2** - 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 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)

- I1: POTmax = 40% din suprafața parcelei.
- I2: POTmax = 60% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- I1: CUTmax = 1,2 (echivalent aproximativ 4,5 mc/mp volumetric, pentru clădiri cu regim de înălțime ≤ 12 m).
- I2: CUTmax = 2,0 (echivalent aproximativ 15 mc/mp volumetric, pentru clădiri cu regim de înălțime ≤ 20 m).

PREVEDERI SUPLIMENTARE:

1. În cazul platformelor industriale de mari dimensiuni (ex. ALRO, Artirom etc.), prin PUZ de restructurare se poate aproba un CUTmax de până la 2,5, cu condiția demonstrării:
 - respectării procentului minim de spații verzi conform prezentului regulament,
 - asigurării zonelor tampon față de locuire și alte funcțiuni sensibile,
 - implementării de măsuri de reducere a poluării și îmbunătățire a calității aerului (filtrare, perdele verzi, platforme tehnologice modernizate).
2. Pentru parcelele cu funcțiuni mixte (industrial + birouri/cercetare), CUT-ul se calculează cumulat pentru întreaga incintă, cu respectarea POT maxim și a retragerilor.
3. În toate cazurile, înălțimea maximă admisă va prevala asupra posibilităților de utilizare a CUT (dacă prin volumetrie se depășesc regimurile de înălțime stabilite, CUT nu poate fi realizat integral).

G și TE – Zone publice de gospodărie comunală

DESCRIEREA CARACTERULUI ZONEI

Zonele **G și TE** 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, I), respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele zone:

	Zona functionala	Funcțiuni/activități
Subzona gospodărie comunală cimitir	G1	Cimitire, inclusiv capelele și spațiile aferente programului de culte
Subzona gospodărie comunală	TE	Unități de gospodărie comunală 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.

TE - 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, TE - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

TE - 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;

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

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

TE - 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

TE

- 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

TE - 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 FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE - 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;

TE - 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.

TE - 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, TE - 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.

TE - 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.

TE:

- 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

G1:

-se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

TE:

- 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

G1:

- împrejuririle 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.

TE:

- 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 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).

G1 - 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.

TE - POT maxim = **50%**

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

G1 - CUT maxim = **0,15 mp ADC / mp.teren**

TE - CUT maxim = **1,8 mp ADC / mp.teren**

Zona spațiilor plantate „ZV”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spațiilor 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 făcut ținând cont de:

- necesitatea prezervării spațiilor plantate existente
- necesitatea întăririi protecției spațiilor plantate de tip gradină, 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 gradină, 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 suprafață.
- 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, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Zona spațiilor plantate „V” cuprinde următoarele subzone și u.t.r.-uri:

Zona spații verzi publice și naturale V	V1 Zonă verde publică amenajată	V1	Parcuri, grădini, scuaruri urbane
	V2 Zonă verde de agrement și sport	V2, V3	Spații verzi de agrement, baze sportive

	V3 Zona verde naturala de loisir si promenada	V4, V5	Spatii verzi publice cu rol de protectie, paduri urbane, zone plantate cu relief impropriu construirii si cu risc hidro-geo
--	---	--------	---

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1

- 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.
- 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.
- 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.

V3

- conform legilor și normelor în vigoare, respectând indicațiile constituite în Plansa de Reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

V1

- 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
- 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
- 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 manifestarilor pentru care au fost autorizate.

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 manifestarilor pentru care au fost autorizate.
- funcțiunile de loisir admise trebuie să permită accesul public nelimitat și nu trebuie să depășească 10% din suprafața întregului u.t.r.

V3

- funcțiunile de loisir admise trebuie să permită accesul public nelimitat și nu trebuie să depășească 10% din suprafața întregului u.t.r.
- se admite utilizarea pentru agrement a padurilor din intravilan cu respectarea celorlalte condiții privind asigurarea ecosistemelor existente și a biodiversității

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1, V2, V3

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

V1 - 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.

V1, 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

V3

- 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.
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement.

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

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

V1, V2, V3 Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

V3 – 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 Reglementări, parte integrantă a prezentului Regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1, V2, V3 - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

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

V1, V2, V3 - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

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

V1, V2, V3 - Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1, V2, V3 - 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, V2, V3 - 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, V2, V3 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1, V2, V3 - 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, V2, V3 - 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, V2, V3 – 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 înconjurare 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, V2, V3 - 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.

V1 - 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)

V1

- POT se menține conform proiectului inițial
- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %**

V2

- POT cu construcții, circulații, platforme = maxim **30%**.

V3

- POT cu construcții, circulații, platforme = **maxim 20%**.

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

V1

- CUT se menține conform proiectului inițial
- CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **0,2 mp. ADC/ mp. teren**

V2, V3

- CUT maxim **0.35 mp. ADC/ mp. teren**

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:

T1 Zona circulațiilor carosabile și pietonale	T1	Străzi, parcaje, transport auto, autogara
T2 Zona circulațiilor feroviare	T2	Spații aferente transporturilor feroviare-circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora, gari, unități de gestiune și 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 împietează 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 %
T1	2-5	60
T2	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
T1	6 și peste	2,4
T2	conform studiilor de specialitate	2,5

S1 - Zonă cu destinație specială cu caracter urban conform PUG

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona cu destinație specială cuprinde terenurile și construcțiile aferente unităților de poliție, jandarmerie, armată și alte servicii cu caracter special care au ca activități principale menținerea ordinii și siguranței cetățenilor.

Multe din aceste zone se afla inserate în țesutul vechi al orașului, altele sunt în locații dispersate semicentral sau periferic. Importanța reglementării lor rezidă atât în nevoia de armonizare a acestora cu vecinătățile cât și anticiparea evoluției lor, dat fiind că în ultima perioadă, multe din astfel de imobile și-au schimbat destinația, convertindu-se funcțional în alte funcțiuni de tipul locuințelor, sau sectorului terțiar.

REGELEMENTARI GENERALE SUBZONA S1 - Zonă cu destinație specială cu caracter urban conform PUG

Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal. Se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementare să fie teritoriul adiacent cailor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum și cele aparute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR 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 și conexe activității de bază a unității speciale respective
- activități de cercetare – dezvoltare
- activități 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 utilizări care nu se înscriu în profilul funcțional al unității 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.

În cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor se va supordona necesitatilor de exprimare a funcționalității clădirilor 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 publică de alimentare cu gaze, energie electrică, 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 amenajată peisagistic și plantată 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 și reglementărilor specifice unității 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
situată în extravilan
„EX”**

**EX1
Subzona terenuri agricole situate în extravilan**

CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu funcție agricolă situate în extravilan, terenuri arabile, livezi, grădini de legume.

REGLEMENTARI GENERALE

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege
- b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.
- 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 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 și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Subzona pasuni în extravilan EX2

CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu funcție de pasuni în extravilan, neproductive, corelate cu funcționarea fermelor de animale.

REGLEMENTARI GENERALE

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pasunile din extravilan este interzisă
- 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 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 și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Subzona paduri și plantații forestiere situată în extravilan EX3

CARACTERUL ZONEI

Paduri și plantații forestiere situate în extravilan.

REGLEMENTARI GENERALE

- conform cu reglementările conținute în Codul Silvic, actualizat la data întocmirii prezentului Regulament.

Subzona terenuri aflate permanent sub ape EX4

CARACTERUL ZONEI

Oglinzi de apă, rauri, parauri, lacuri aflate în extravilan

REGLEMENTARI GENERALE

Conform Legii 107/1996, actualizată la data întocmirii prezentului Regulament.

Subzona terenuri ocupate de cai de comunicație EX5

Conform legislației în vigoare și 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.

ALINIAREA 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 împrejurimilor, 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 planseelor - și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: 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, scarile exterioare, traotuarile de incintă.⁹

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)¹⁰ - 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 scarilor 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.

⁹ cf. Legii 242/ 2009 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului.

¹⁰ 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.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului initial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.*

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 teritorială de referință - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

PARCELARE - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime

TERITORIU INTRAVILAN - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza executia de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oras, comuna) și limita teritoriului intravilan.

ZONA FUNCȚIONALĂ - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Categorie de funcțiuni	Subcategorii	Exemple concrete
1. Administrative și de guvernare	Supramunicipale / Municipale	Prefectura, Consiliul Județean, Primăria, sedii de ministere, sedii de partide, ONG-uri, birouri
2. Financiar-bancare	Bănci și asigurări	BNR, sedii bancare, filiale, burse de valori, sedii companii de asigurări
3. Comerciale și servicii	Zone constituite	Magazine ≤ 600 mp, piețe agroalimentare, restaurante, cafenele, servicii de proximitate (turism, consultanță, proiectare, reparații mici)
	Zone periferice	Super-/hipermarketuri, malluri, târguri, depozite, showroom-uri auto, stații carburanți, autoservice, parcuri de activități, tehnopol
4. Culte	-	Lăcașuri de cult, mănăstiri
5. Culturale	Centre culturale	Case de cultură, centre conferințe, muzee, biblioteci, teatre, cinematografe, multiplexuri
	Evenimente și divertisment	Săli polivalente, cluburi, cazinouri, circuri, spații culturale în aer liber
6. Învățământ	Toate nivelurile	Grădinițe, școli, licee, profesional, universități, cămine studențești
7. Sănătate și asistență socială	Publice / private	Spitale, policlinici, dispensare, creșe, centre de zi, azile, centre de asistență socială
8. Sport și agrement	Baze sportive	Stadioane, săli de sport, bazine, terenuri de sport
	Agrement	Pârții, patinoare, golf, hipodrom, fitness, spații de loisir, parcuri
9. Parcuri și grădini tematice	Tematice și recreative	Grădini zoologice, botanice, parcuri tematice, parcuri de distracții, locuri de joacă
10. Turism	Cazare și agrement	Hoteluri, pensiuni, hosteluri, campinguri, sate de vacanță, tabere, pensiuni agroturistice
11. Industrial și logistic	Producție / logistică	Hale, depozite, IMM-uri, centre intermodale, colectare și valorificare deșeuri, servicii auto, stații carburanți

Categorie de funcțiuni	Subcategorii	Exemple concrete
12. Transport public	Infrastructuri	Gări, autogări, stații intermodale, depouri, autobaze, parcaje publice, park&ride
	Mobilitate electrică	Stații de încărcare EV, huburi intermodale smart
13. Gospodărire comunală	Utilități urbane	Cimitire, capele, crematorii, rampe și centre de deșeuri, adăposturi pentru animale
14. Echipare tehnico-edilitară	Rețele și instalații	Apă, canalizare, gaze, electricitate, telecom, stații de epurare, parcuri fotovoltaice urbane, micro-eoliene
15. Unități cu destinație specială	Securitate	Unități militare, protecție civilă, poliție, pompieri, servicii de informații
16. Agricole	Culturi / zootehnie	Livezi, vii, pășuni, solarii, pepiniere, amenajări piscicole, construcții zootehnice, drumuri de exploatare
17. Rezidențiale	Tipuri de locuințe	Locuințe individuale, locuințe semi-colective, colective, garaje și parcaje aferente
18. Servicii complementare locuirii	Servicii de proximitate	Comerț mic, cabinete medicale, birouri consultanță, ateliere artă, manufactură fină, saloane de întreținere corporală, curățătorii, reparații mici.

Funcțiuni administrative de nivel supramunicipal

Sediul Prefecturii Olt

Sedii ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;

Sediul Consiliului Județean Olt

Funcțiuni administrative de nivel municipal și zonal

Sediul Primăriei municipiului Slatina sau filiale

Sediu de partid;

Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;

Sediu de birouri;

Sediu de firmă sau companie.

Funcțiuni financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a României;

Sediu bancar, filiale

Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri;

Funcțiuni comerciale și servicii în zone urbane constituite

Comert alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;

Comert nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;

Mall, Centru comercial de factură urbană;

Magazin general amplasat în zona centrală, zona rezidențială sau într-un centru de cartier;

Piața agroalimentară;

Alimentare publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;

Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare

profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii postale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.

Funcțiuni comerciale și servicii în zone urbane periferice, slab constituite

Supermagazin (supermarket, hipermarket);

Mall, Centru comercial;

Piața de vechituri, obor;

Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;

Comert engros;

Showroom auto, moto, alte produse;

Spații pentru târguri și expoziții;

Autoservice, spalatorie auto;

Statie de combustibili;

Servicii, alimentație publică;

Centru de cercetare și formare profesională;

Tehnopol

Parc de activități,

Sediu de birouri;

Sediu de firmă sau companie;

Hoteluri, moteluri, vile, pensiuni

Funcțiuni de cult

Lacas de cult;

Manastire.

Funcțiuni 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;

Scoala primară;

Scoala gimnazială;

Liceu;

Scoala postliceală;

Scoala 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 unitati de sanatate
Cresa sau cresa speciala;
Leagan de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de batrâni;
Centru de asistenta sociala.

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 hipica;
Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness si întreținere corporala;
Bazin acoperit, baie publica;
Sala de competitii sportive (specializata sau polivalenta);
Servicii de întreținere corporala;
Spatii anexe si administratie de deservire a dotarilor sportive;

Parcuri si gradini publice

Loc de joaca acoperit pentru copii;
Dotari destinate activitatilor cultural-educative: muzeu, biblioteca, centru cultural, mediateca, filarmonica, teatru, circ, spatii si amenajari pentru spectacole în aer liber;
Terenuri si instalatii de sport cu acces public nelimitat si fara cladiri anexe;
Alimentatie publica având suprafata construita desfasurata 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.

Funcțiuni de turism

Hotel, motel, hostel, vile, pensiuni
Alimentatie publica.
Camping
Sat de vacanta
Pensiune agro-turistica
Tabara de vacanta pentru elevi.

Funcțiuni 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.
Funcțiuni 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 întreținere tehnica

Funcțiuni de gospodărire comunala
Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunala;
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.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
Constructii si instalatii aferente echipării 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 productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea vitei de vie, pasuni, fânete, solarii, rasadnitate;
Pepiniere viticole, pepiniere pomicole;
Cultivarea plantelor cu folosinta industrială sau farmaceutica;
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 și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar;

Servicii de deservire a locuirii: curătoare de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Lista imobilelor propuse pentru a fi clasate ca monument

Conform Studiului de fundamentare pentru delimitarea zonelor protejate cu valoare deosebită, culturală, istorică și arhitectural-urbanistică, ce completează 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 Ghiociei 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 primărie, 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 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- 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 m² 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, orașenesc, 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 indicii 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 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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.

CONDIȚII SPECIALE PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN MUNICIPIUL SLATINA

ARTICOLUL 1 – Zone construite protejate

- (1) Autorizarea lucrărilor în zonele cu **monumente istorice** și **ansambluri urbane protejate** se face numai cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Olt.
- (2) În zonele de patrimoniu cultural local, autorizarea necesită avizul Consiliului Județean Olt și PUZCP.
- (3) Sunt admise doar intervenții pe baza **PUZCP** sau documentații detaliate conform Ordinului MDRAP 233/2016.
- (4) Lucrările de restaurare/reabilitare pe proprietăți publice pot fi inițiate de administrație prin programe de finanțare națională sau europeană.
- (5) Regimul de autorizare se diferențiază după inițiator: **privat / administrație publică / parteneriat public-privat**.

ARTICOLUL 2 – Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice

- (1) În zonele cu riscuri naturale (alunecări, inundații, instabilitate) autorizarea construcțiilor este **interzisă**, cu excepția lucrărilor de prevenire și consolidare.
- (2) În zonele cu riscuri tehnologice (LEA, conducte magistrale, instalații periculoase) este interzisă autorizarea oricăror construcții, cu excepția lucrărilor de întreținere și exploatare, pe baza avizelor ISU, DSP și mediu.

ARTICOLUL 3 – Zone de protecție sanitară și infrastructuri speciale

- (1) În jurul captărilor de apă, platformelor meteorologice, căilor ferate și drumurilor naționale se admit construcții numai cu avizul autorităților competente (Apele Române, ANM, CFR, CNAIR, DSP).
- (2) În coridoarele rezervate pentru largiri sau străpungeri stradale este interzisă autorizarea până la realizarea profilurilor prevăzute în PUG.

ARTICOLUL 4 – Zone cu infrastructuri aeriene (LEA 110–400 kV)

- (1) Construcțiile existente sub liniile electrice aeriene sunt considerate **neconforme** și pot fi menținute doar pentru reparații curente cu avizul operatorului de rețea.
- (2) Extinderea și schimbarea de destinație sunt interzise.
- (3) Administrația poate iniția programe de relocare, conversie funcțională sau despăgubire, finanțate public sau prin fonduri europene.

ARTICOLUL 5 – Condiții generale

- (1) În lipsa racordării la rețelele edilitare, se admite **autorizarea etapizată** cu limitarea CUT la 50%, până la finalizarea rețelelor.
- (2) Orice derogare de la reglementările RLU se face numai prin **PUZ aprobat**, cu respectarea Legii 350/2001.

Reguli pentru zonele propuse spre înverzire

ARTICOLUL 1 – Obligații generale

- (1) Toate autorizațiile de construire includ obligația de realizare a **spațiilor verzi și plantate**, conform Legii 24/2007.
- (2) Procentul minim de spații verzi este cel stabilit prin RLU pentru fiecare zonă funcțională.
- (3) Reducerea suprafețelor verzi existente este interzisă la extinderi sau schimbări de destinație.

ARTICOLUL 2 – Compensări și replantări

- (1) Pentru fiecare arbore matur tăiat cu aviz legal se vor planta **minimum 3 arbori** pe parcela respectivă.
- (2) Dacă plantarea pe parcelă nu este posibilă, replantarea se va face pe terenuri indicate de administrația locală.
- (3) Tăierea arborilor maturi este permisă numai dacă aceștia prezintă pericol iminent și exclusiv pe baza avizelor legale.

ARTICOLUL 3 – Zone de aliniament și drumuri

- (1) Pentru construcțiile cu front la străzi de categoria III–IV, beneficiarii sunt obligați să realizeze **alveole verzi** și să planteze arbori de aliniament.
- (2) Alveolele verzi din domeniul public pot fi recunoscute ca aport la procentul de spații verzi obligatorii pe parcelă.

ARTICOLUL 4 – Norme de plantare

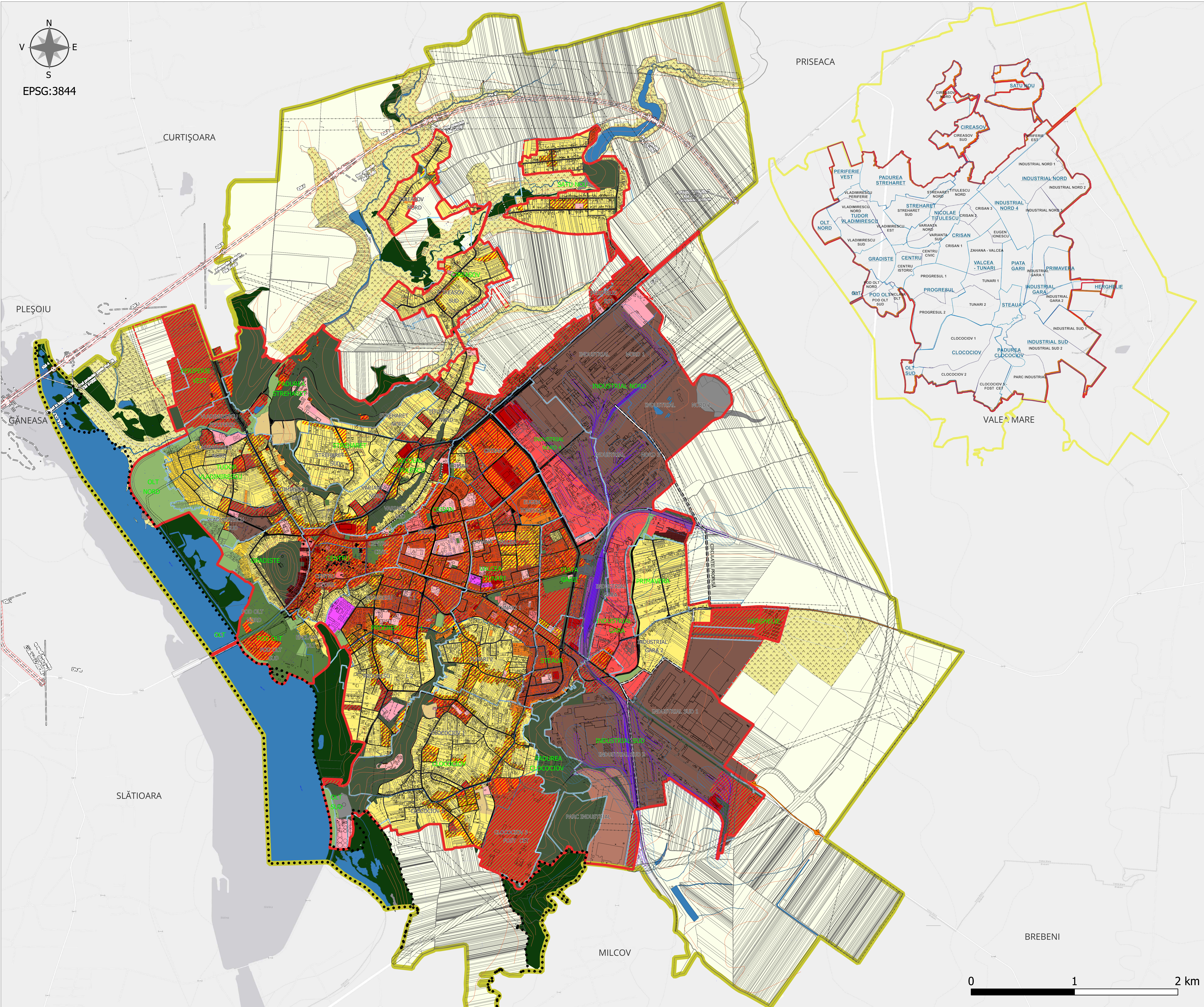
- (1) Arbori de aliniament:
 - min. 1 arbore/100 mp teren liber pentru locuire colectivă;
 - min. 1 arbore/200 mp pentru platforme logistice și comerciale.
- (2) Zone tampon: min. 5–10 m lățime, cu vegetație înaltă și arbuști de protecție.
- (3) Se recomandă integrarea de **fațade verzi** și **acoperișuri verzi** la ansamblurile noi sau la reabilitări.

ARTICOLUL 5 – Specii recomandate

- (1) Arbori: salcie albă, plop alb, arțar tătăresc, frasin.
- (2) Arbuști: corn, călin, sânger, lemn câinesc.
- (3) Ierburi fixatoare de sol: păiuș roșu, obsigă, pir crestat.

ARTICOLUL 6 – Sprijin din partea administrației

- (1) Primăria poate sprijini prin:
 - furnizarea de material dendro-floricol;
 - consultanță tehnică pentru proiecte de înverzire;
 - programe de finanțare nerambursabilă sau europeană;
 - facilități fiscale pentru terenurile amenajate și întreținute conform normelor.



ELABORAREA ÎN FORMAT GIS A DOCUMENTELOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE PLANIFICARE URBANĂ ÎN MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

3.6 REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE ȘI UTR

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINSTRATIV - MUNICIPIUL SLATINA
 - LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITE DE PROPRIETATE
 - LIMITE MACRO-UTR-URI
 - LIMITE UTR-URI
- ZONIFICARE**
- ZFP01 - ZONA AFLATĂ PERMANENT SUB APE**
- Ap - Ape de suprafață, râuri, lacuri, acumulări de apă și malurile aferente
- ZFP02 - FOND FORESTIER**
- P - Păduri, terenuri cu vegetație forestieră și perlele de protecție
- ZFP03 - TERENURI AGRICOLE**
- Aa - Terenuri agricole cultivate cu cereale sau plante tehnice
 - Av - Plantații viticole
 - Al - Plantații pomicole
 - Ap - Pajiști naturale și fânețe
- ZFP05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**
- TE - Zone aferente echipării tehnico-edilitare
- ZFP06 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI**
- T - TR1 Zona circulațiilor carosabile și pietonale
 - T - TR2 Zona nodurilor intermodale, autobuze, autogări
 - TF - TF Zona circulațiilor feroviare
- ZFP07 - ZONA CENTRALĂ**
- CP - Zona centru istoric
 - CC - Zonă centrală în afara zonei protejate
- ZFP08 - ZONA MIXTĂ**
- M1a locuire individuală și servicii
 - M1b locuire colectivă și servicii
 - M2 servicii, logistică, depozitare, sector terțiar
- ZFP09 - ZONA INSTITUȚII PUBLICE**
- IS-IS1 - Poli urbani majori
 - IS-IS2 - Poli urbani secundari
- ZFP10 - ZONA COMERT ȘI SERVICII**
- CS - CS1 comerț, servicii
 - CS - CS2 servicii , comerț, birouri, locuire de serviciu, cercetare, start-up-uri, cultură
- ZFP11 - ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- LC - LCa Zonă locuire colectivă – constituită înainte de 1990
 - LC - LCb Zonă locuire colectivă –densificarea unui tesut parcelar constituit
 - LI - LIa Zonă locuire individuală
 - LI - LIb Zonă locuire individuală – în dezvoltare
- ZFP12 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**
- I- I1 – Zona industrială sector primar și secundar
 - I - I2 – Parc industrial, tehnopol – sector terțiar
- ZFP13 - GC – Zone publice de gospodărie**
- G - G1 Zona publică cu rol sanitar
- ZFP14 - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT**
- V - V2 Zonă verde de agrement și sport
 - V - V1 Zonă verde publică amenajată
 - V - V3 Zonă verde naturală de loisir și promenadă
- ZFP15 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**
- S1 - Zonă cu destinație specială cu caracter urban conform PUG
- ZFP17 - ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE**
- N - ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE
- CĂI DE COMUNICAȚIE**
- DRUM EXPRESS
 - DRUM NAȚIONAL
 - DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM COMUNAL
 - CENTURA NORD
 - CIRCULAȚII PROPUSE
 - CĂI FERATE
- ZONE DE SIGURANȚĂ / PROTECȚIE DRUMURI / CALE FERATĂ**
- ZONE DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII RUTIERE - DRUM EXPRESS / DRUM NAȚIONAL 22 M
 - ZONE DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII RUTIERE - DRUM JUDEȚEAN 20 M
 - ZONE DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII RUTIERE - DRUM COMUNAL 18 M
 - ZONE DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII RUTIERE - CENTURA OCULTOARE PROPUȘĂ 20 M
 - ZONE DE SIGURANȚĂ CĂI FERATE 20 M
 - ZONE DE PROTECȚIE CĂI FERATE 100 M
- ZONE DE PROTECȚIE REȚELE EDILITARE**
- ZONE DE PROTECȚIE CONDUCTĂ DE ADUCȚIUNE APĂ POTABILĂ
 - ZONE DE PROTECȚIE LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ / REȚEA DE TRANSPORT GAZE NATURALE
- ZONE PROTEJATE DE PATRIMONIU ANTROPIC ȘI NATURAL**
- SIT ARHEOLOGIC
 - SIT NATURA 2000 ROSPA 0106 VALEA OLTULUI INFERIOR HG 1284/2007
 - MONUMENT CLASAT LMI
- ELEMENTE ALE REAMBLURII TOPOGRAFICE**
- CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ
 - CONSTRUCȚII
 - CURBE DE NIVEL

ASOCIEREA NANOTERRA SRL - URBAN ARTGRID SRL - FIATEST SRL

GIS NANOTERRA URBANISM URBAN ARTGRID

str. Zidurilor, nr.22-30, bloc B, etaj 5, ap.54, sect. 2 - BUCUREȘTI, ROMANIA, R.C. 340/334/2016, cod fiscal RO 35759039

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
CONSILIUL LOCAL SLATINA

TITLU PROIECT

ELABORAREA ÎN FORMAT GIS A DOCUMENTELOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE PLANIFICARE URBANĂ ÎN MUNICIPIUL SLATINA JUDEȚUL OLT

CONTRACT

36678
2024

MANAGER PROIECT

Daniel Ebanca

SEF PROIECT

Lect. dr. arh. Simona Butnaru

PROIECTAT

REDACTAT

SPECIALITATEA

URBANISM

ETAPA

1:12000

TITLU PLANȘĂ:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE ȘI UTR

NR. PLANȘĂ

3/6