



**SOCIETATEA DE SERVICII INFORMATICE SUCEAVA – S.A.**  
SUCEAVA, cod 5800, Bd. George Enescu nr. 16  
Telefon: +40-30-21.67.47; 22.13.57, Telefax: +40-30-21.51.33  
Nr. ORC: J33/266/1991, Cod fiscal: R713497, Cont: 2511.1-63.1/ROL B.C. Suceava



# **PUG PLAN URBANISTIC GENERAL**

**Comuna SLATINA – Județul SUCEAVA**

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI SLATINA**

## **REGULAMENT**

**VOLUMUL 2**

**Exemplarul 2**

*Societatea de Servicii Informatice  
Suceava S.A.*

*Consiliul Județean  
Suceava*

Nr. 546 / 17.09.2000

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat astăzi 07.09.2000, cu ocazia predării, respectiv primirii lucrărilor PUG pentru localitatea Slatina.

Subsemnații, *mat. Nicolae Morariu*, din partea *Societății de Servicii Informatice Suceava S.A.* și *ing. Victor Cornea*, din partea *Consiliului Județean Suceava*, Serviciul Urbanism, am procedat la predarea, respectiv primirea documentațiilor P.U.G. pentru localitatea Slatina

Procesul verbal s-a încheiat în două exemplare, din care unul pentru S.S.I. Suceava S.A. și unul pentru Consiliul Județean Suceava.

*Am predat,*

*mat. Nicolae Morariu,*

*S.S.I. Suceava S.A.*

*Morariu*

*Am primit,*

*ing. Victor Cornea*

*Consiliul Județean Suceava*

*Cornea*

**PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SLATINA  
JUDEȚUL SUCEAVA**

# **REGULAMENT**

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI SLATINA**

**PROIECTANT: SOCIETATEA DE SERVICII INFORMATICE SUCEAVA - S.A.**

Director general: **mat. Constantin Pintiliciuc**

Șef proiect: **ing. Cătălin Zamfirescu**



• octombrie 2000 •

**PUG — Comuna SLATINA**  
**Județul SUCEAVA**

**COLECTIV DE ELABORARE**

**URBANISM**

arh. V. Popovici

**REACTUALIZARE TOPOGRAFICĂ**

teh. E. Miron

**ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

ing. V. Băncescu

**ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

teh. Gh. Buliga

**TELECOMUNICAȚII**

teh. Gh. Buliga

**EVOLUȚIA POPULAȚIEI**

ec. E. Bartoș

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SLATINA  
JUDEȚUL SUCEAVA**

**REGULAMENTUL LOCAL  
AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

**CUPRINS**

<b>I. GENERALITĂȚI .....</b>	<b>7</b>
1. Rolul Regulamentului local de urbanism .....	7
2. Baza legală .....	7
3. Domeniul de aplicare .....	7
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR .....</b>	<b>9</b>
1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	9
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	10
<b>III. ZONIFICAREA TERITORIULUI .....</b>	<b>12</b>
<b>IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE .....</b>	<b>13</b>
<b>A. Zona de locuințe .....</b>	<b>15</b>
cap.1. Generalități (art.1-3) .....	15
cap.2. Utilizare funcțională (art. 4-7) .....	15
cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor .....	15
3.1.-Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (art. 8-15) .....	15
3.2.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art.16-17) .....	17
3.3.-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (art.18-20) .....	18
3.4.-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor (art.21-24) .....	19
3.5.-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi (art.25-27) .....	20

<b>B. Zona centrală .....</b>	<b>22</b>
cap.1. Generalități (art.1-3) .....	22
cap.2. Utilizare funcțională (art.4-7) .....	22
<b>C. Zona cu instituții și servicii de interes general .....</b>	<b>23</b>
cap. 1 Generalități (art. 1-3) .....	23
cap .2 Utilizare funcțională (art.4-7) .....	23
cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor .....	23
3.1.-Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (art.8-15) .....	23
3.2.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art.16-17) .....	25
3.3.-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (art.18-20) .....	25
3.4.-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor (art.21-24) .....	26
3.5.-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi (art.25-27) .....	27
<b>D. Zona domeniului public .....</b>	<b>28</b>
cap.1.Generalități (art.1-3) .....	28
cap.2 Utilizare funcțională (art.4-7) .....	28
<b>E. Zona protecție monument istoric și de arhitectură: Mănăstirea Slatina .....</b>	<b>30</b>
<b>F. Zona agro-industrială .....</b>	<b>32</b>
cap.1 Generalități (art.1-3) .....	32
cap.2 Utilizare funcțională (art.4-7) .....	32
cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor .....	32
3.1.-Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (art.8-15) .....	32
3.2.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 16-17) .....	33
3.3.-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (art.18-20) .....	33
3.4.-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor (art.21-24) .....	34
3.5.-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi (art.25-27) .....	34
<b>G. Zona parcuri, sport .....</b>	<b>35</b>
cap.1. Generalități (art.1-3) .....	35
cap.2 Utilizare funcțională (art.4-7) .....	35
<b>H. Zona gospodăriei comunale .....</b>	<b>37</b>
cap.1 Generalități (art.1-3) .....	37
cap.2 Utilizare funcțională (art.4-7) .....	37

<b>I. Zona căi de comunicație .....</b>	<b>38</b>
cap.1 Generalități (art.1-3) .....	38
cap.2 Utilizare funcțională (art.4-7) .....	38
<b>J. Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare .....</b>	<b>40</b>
cap. 1 Generalități (art.1-3) .....	40
cap.2 Utilizare funcțională (art.4-7) .....	40
<b>K. Zona cu terenuri agricole în intravilan .....</b>	<b>41</b>
<b>L. Zona de activități în extravilan.....</b>	<b>41</b>
<b>V. CENTRALIZATOR CU OBIECTIVELE PREVĂZUTE ÎN PUG .....</b>	<b>42</b>
<b>VI. ANEXELE REGULAMENTULUI .....</b>	<b>43</b>
Anexa 1 Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității .....	43
Anexa 2 Procentul de ocupare a terenurilor .....	44
Anexa 3 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale .....	45
Anexa 4 Accese carosabile .....	46
Anexa 5 Parcaje .....	48
Anexa 6 Spații verzi și plantate .....	50

# I. GENERALITĂȚI

## 1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Aferent Planului Urbanistic General (PUG) se întocmește Regulamentul local de urbanism, care este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul planurilor din PUG sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

Suportul spațial convențional pentru care se instituie Regulamentul local de urbanism este unitatea teritorială de referință.

Regulamentul local de urbanism este un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local în conformitate cu prevederile Legii nr.50/ 1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ - plan urbanistic zonal, PUD - plan urbanistic de detaliu) pentru o parte sau mai multe părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a avut-o documentația inițială.

## 1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau următoarele:

- Legea nr.50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- alte acte legislative specifice domeniului

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului național (PATN)
- Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ)
- Planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate înainte de elaborarea Planului Urbanistic General

## 1.3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este teritoriul unei localități ocupat cu construcții și amenajări, caracteristic din punct de vedere spațial și funcțional, delimitat prin planul urbanistic general.

Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condiții de amplasare și conformare a construcțiilor în fiecare zonă funcțională.

Intravilanul localităților a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), care fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism.

Unitățile teritoriale de referință sunt suprafețe convenționale de teren, omogene din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei rurale având aceleași condiții de construibilitate.

UTR-urile au fost delimitate prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și cuprind mai multe zone funcționale.

În total au rezultat 4 UTR-uri, astfel:

– sat Slatina	- UTR nr.1 (5 trupuri)	200,71 ha
1a		169,26 ha
1b		30,57 ha
1c		0,56 ha
1d		0,27 ha
1e		0,05 ha
– sat Găinești	- UTR nr.2 (11 trupuri)	238,56 ha
2a		234,86 ha
2b		0,34 ha
2c		0,28 ha
2d		0,42 ha
2e		0,51 ha
2f		0,41 ha
2g		0,56 ha
2h		0,22 ha
2i		0,15 ha
2j		0,28 ha
2k		0,56 ha
– sat Herla	- UTR nr.3 (1 trup)	
3		204,68 ha
– M-rea Slatina	- UTR nr.4 (1 trup)	
4		12,10 ha

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Teritoriul administrativ al comunei Slatina are o suprafață de 11.958 ha și se compune din terenuri din intravilan și extravilan:

	<b>Existent (ha)</b>	<b>%</b>	<b>Propus (ha)</b>	<b>%</b>
intravilan	619,57	5,18	656,05	5,49
extravilan	11.338,43	94,82	11.301,95	94,51
<b>Total teritoriu</b>	<b>11.958</b>	<b>100</b>	<b>11.958</b>	<b>100</b>

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, livezi, pășuni, pășuni împădurite, fânețe, drumuri de exploatare agricole.

Structura suprafețelor agricole se prezintă astfel:

- arabil	- 1005 ha	28,57 %
- pășuni	- 1064 ha	30,24 %
- fânețe	- 1444 ha	41,05 %
- livezi	- 5 ha	0,14 %
Total. agricol	3518 ha	100,00 %

Prin Planul Urbanistic General s-a propus pentru dezvoltarea localităților, extinderea intravilanului acestora prin includerea în intravilan a unor suprafețe de teren pentru construcții, în prezent cu destinație agricolă.

Legea fondului funciar nr.18/1991 și legea nr.50/1991 limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În extravilan sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile legii nr.18/1991, art.71, alin.2, pe baza unor documentații specifice aprobate de organisme competente.

O serie de lucrări sunt permise a se construi în extravilan cu o serie de condiții precum lucrările de rețele tehnico-edilitare care se vor amplasa de regulă grupat, în apropierea căilor de comunicații.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, plantate cu livezi este interzisă.

Fac excepție construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice, conducte magistrale de transport gaze, lucrări de gospodărire a apelor.

Pe teritoriul comunei Slatina sunt propuse în extravilan o serie de lucrări precum:

- lucrări de gospodărirea apelor;
- amenajarea platformelor de depozitare a deșeurilor menajere;
- măsuri de prevenire a alunecărilor de teren;
- consolidări de maluri.

Terenurile pe care se vor construi obiectivele de mai sus nu sunt de clasa I și II de calitate.

Terenurile incluse în intravilan, prin extinderea acestora, nu sunt de clasa I și II de calitate.

Autorizațiile de construire în extravilan în zona drumurilor publice se eliberează de către Consiliul Județean cu avizul primăriei, ținând seama de zonele de protecție ale drumurilor care sunt: 22 m din axul drumului județean și 18 m din axul drumului comunal.

În zona de protecție a drumului intră: ampriza, fâșia de siguranță și fâșia de protecție (HGR 36/96).

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de Regulamentul general de urbanism.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Intravilanul localității este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990, la care se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin Planul Urbanistic General.

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită prin ordinul prefecturii.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea diferitelor intervenții, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/ 1996.

Pentru lățimea cursului de apă de 10-15 m, zona de protecție este stabilită la 15 m de la limita albiei minore și dacă lățimea cursului de apă este de 51-100 m, lățimea zonei de protecție va fi de 30m.

## **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

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

Riscurile naturale sunt de natură hidrologică, hidrogeologică și geofizică. Autorizarea executării construcțiilor, în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și căi de comunicație este interzisă.

Servituțile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică. Utilitatea publică se declară numai după efectuarea unei cercetări prealabile și trecerea acestora în Planul Urbanistic General.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndigui și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;

- derivații de debite pentru alimentare cu apă și pentru devierea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică;
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale: cutremure, inundații, alunecări de terenuri;
- apărarea țării, ordine publică și siguranța națională.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând după caz, exproprierea sau instituirea unor servituți de utilitate publică. Trebuie să se realizeze și să se respecte distanța de 50-65m (funcție de presiunea maximă din rețea) între conductele de gaze de înaltă presiune și localități.

În intravilan va fi rezervat pentru lucrări de reparații la conductele de gaz, un culoar de 2 x 5 m = 10m, iar terenul respectiv va putea fi plantat doar cu plante anuale.

Cei care sunt puși în posesia terenurilor trebuie atenționați asupra condițiilor impuse pentru amplasarea construcțiilor în zonele din apropierea cărora trec conducte de gaze (inclusiv a condițiilor cerute de către ROMGAZ Mediaș).

Prin Planul Urbanistic General se stabilesc zonele de captare a apei potabile, înmagazinarea apei, conductele de aducțiune și distribuție a apei, stații de epurare, etc. Autorizarea acestor lucrări se face solicitând aviz pentru folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă, după cum urmează:

- de la Direcția Agricolă Județeană pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha;
- de la Ministerul Agriculturii pentru terenuri până la 100ha;
- de la Guvern, pentru terenuri peste 100ha.

Pentru a proteja instalațiile de captare a apei, împotriva oricărui pericol de poluare, în jurul captărilor se instituie zone de protecție sanitară:

- zona de regim sever, care se împrejmuește cu gard, în interiorul căreia se interzic construcții de orice fel;
- zona de restricție situată în jurul zonei de regim sever. În această zonă trebuie menținută o stare de salubritate permanent controlată;
- zona de observație situată în jurul zonei de restricție și în care organele sanitare fac sistematic observații privind sănătatea populației.

Terenurile care fac parte din primele două perimetre de protecție sanitară aparțin domeniului public și sunt date în administrarea agentului economic care exploatează sistemul de alimentare cu apă și care răspunde și de respectarea măsurilor de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fondurile de la bugetul de stat este interzisă.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

Zonificarea funcțională a localităților s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Comuna Slatina cuprinde:

#### **A. Zona de locuințe**

#### **B. Zona centrală**

#### **C. Zona cu instituții și servicii de interes general**

#### **D. Zona domeniului public**

- subzona dotărilor
- subzona pășunilor (islazuri)
- subzona albiilor majore și minore ale râurilor
- subzona de circulație

#### **E. Zona protecție monument istoric și de arhitectură: Mănăstirea Slatina**

#### **F. Zona agro-industrială**

- subzona unităților industriale existente

#### **G. Zona parcuri, sport**

- subzona spațiilor verzi, alte categorii (locuințe, dotări, străzi)

#### **H. Zona gospodăriei comunale**

- subzona cimitire existente
- subzona de salubritate

#### **I. Zona căi de comunicație**

- subzona drumuri rutiere existente
- subzona drumuri rutiere propuse

#### **J. Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare**

- subzona de captare apă;
- subzona de înmagazinare apă;
- subzona de epurare a apelor menajere.

#### **K. Zona terenuri agricole în intravilan**

#### **L. Zona de activități în extravilan**

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism de către Consiliul local a fost întocmit în conformitate cu art.4 din HGR nr.525/1996 și aprobat cu ordinul MLPAT nr.80/N/ 18.11.1996.

În capitolele 1 și 2 s-a făcut uz de articolele 1-16 din Regulamentul general de urbanism (RGU).

În continuare, în analiza zonelor și subzonelor funcționale se va apela la articolele 17-35 din același regulament.

Ultimele articole 36-40 ca dispoziții finale din RGU se referă la autorizarea directă, destinația terenurilor, organele administrației publice competente, litigiile și anexele 1-6 ale regulamentului general.

Fiecare zonă funcțională va fi tratată în continuare, având la bază următoarele 3 capitole structurate astfel:

### **capitolul 1 - Generalități**

- art.1 - tipurile de subzone funcționale
- art.2 - funcțiunea dominantă a zonei
- art.3 - funcțiunile complementare ale zonei

### **capitolul 2 - Utilizare funcțională a terenurilor**

- art.4 - utilizări permise
- art.5 - utilizări permise cu condiții
- art.6 - interdicții temporare
- art.7 - interdicții permanente

### **capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

(se va uza de art.17-24 din RGU)

- art.8 - orientarea față de punctele cardinale
- art.9 - amplasarea față de drumurile publice
- art.10 - amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil
- art.11 - amplasarea față de căi ferate (SNCFR)
- art.12 - amplasarea față de aeroporturi
- art.13 - retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art.14 - amplasarea față de aliniament
- art.15 - amplasarea în interiorul parcelei

#### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

(se va uza de art.25 și 26 din RGU)

- art.16 - accese carosabile
- art.17 - accese pietonale

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

(se va uza de art.27-29 din RGU)

art.18 - racordarea la rețele tehnico-edilitare

art.19 - realizarea de rețele tehnico-edilitare

art.20 - proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

### **3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

(se va uza de art.15 și 30-32 din RGU)

art.21 - parcelare

art.22 - înălțimea construcțiilor

art.23 - aspectul exterior al construcțiilor

art.24 - procentul de ocupare a terenului

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

(se va uza de art.33-35 din RGU)

art.25 - parcaje

art.26 - spații verzi

art.27 - împrejurimi

## A. ZONA DE LOCUINȚE

### CAPITOLUL 1- GENERALITĂȚI

#### **art.1 - Tipurile de subzone funcționale.**

- subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (P, P+1E) ocupă 99% din zona de locuințe
- subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (P, P+1E) se constituie din părțile din intravilan propuse pentru extindere
- subzona de locuințe cu interdicție temporară de construire

**art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei:** locuirea compusă din locuințe cu P și P+1E, având caracter rural specific localității.

**art.3 - Funcțiuni complementare admise:** comerț, alimentație publică și prestări servicii.

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**art.4 - Utilizări permise fără condiții:** locuințe individuale, P și P+1E și amenajări necesare funcțiilor complementare de la art.3.

#### **art.5 - Utilizări permise cu condiții**

Acestea se stabilesc pentru subzonele în care sunt necesare obținerea unor avize sau acorduri în condițiile Regulamentului general de urbanism:

- în zona de protecție a drumurilor publice;
- în zona de protecție în jurul cursurilor de apă.

#### **art. 6– Interdicții temporare**

Acestea sunt stabilite în subzonele unde vor trebui întocmite planuri urbanistice zonale, planuri urbanistice de detaliu.

### CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### **art.8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit amplasate față de cea mai favorabilă (sud) de 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, cu unghiuri de incidență ale razelor solare de peste 6° vertical și 20° orizontal.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și termice în vederea îndeplinirii cerințelor:

- asigurarea însoririi (aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;

- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

#### **art.9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Zona drumurilor se compune din ampriza, fâșia de siguranță și fâșia de protecție. În localități, lățimea zonei drumurilor (trotuare, rigole, spații verzi, șanțuri) se stabilește prin documentații de urbanism în concordanță cu caracteristicile traficului și categoria drumului.

Distanța față de axul drumului județean a frontului construit este de minimum 18 m, iar distanța față de axul drumului comunal și local este de minimum 12 m.

#### **art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul

#### **art.11 - Amplasarea față de căi ferate (SNCFR)**

Nu este cazul

#### **art.12 - Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **art.13 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **art.14 - Amplasarea față de aliniament**

Construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea.

Aliniamentul este definit ca limita de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Construcțiile de locuințe pot fi amplasate pe aliniament în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă.

Când se înscriu în regimul de aliniere existent, construcțiile pot fi retrase față de aliniament.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin documentații de urbanism, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri).

Se recomandă pentru construcțiile noi propuse o retragere de 4-6m față de aliniament pentru a se realiza o protecție față de sursele de poluare fonică ale străzilor, iar la intersecții să se practice de regulă retrageri pentru asigurarea vizibilității.

#### **art.15- Amplasarea în interiorul parcelei**

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren aparținând domeniului public sau privat și care nu are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minim 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate (art.612 Cod civil).

Construcțiile ce se realizează pe o parcelă trebuie să aibă cel puțin o distanță minimă față de limitele laterale și cea posterioară. Această distanță minimă este de jumătate din înălțimea clădirii de la sol la cornișă, dar nu mai puțin de 3m cu următoarele excepții :

- clădirea se construiește lipită de două calcane formând front continuu la stradă;
- clădirea se lipește de un calcan al unei clădiri vecine, iar în partea cealaltă rămâne față de limita de proprietate, jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m;
- clădirea se construiește la distanța de 0,6m față de proprietatea vecinului (art.613 Cod civil), dacă nu se încalcă celelalte prevederi.

Distanțele pot fi majorate în următoarele situații:

- față de limita unei proprietăți cu funcție de producție sau servicii, distanța va fi minim 4m;
- față de un calcan al unei unități productive existente, distanța va fi de 6m.

Distanțele dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite:

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare;
- însorirea și iluminarea naturală;
- întreținerea salubrității.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **art.16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, care, în anumite condiții se permite trecerea pe proprietatea vecinului.

Categoria străzii se stabilește în funcție de caracteristicile funcționale și tehnice stabilite pe baza studiilor de circulație.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot proprii se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- aleile carosabile în lungime de maxim 25m vor avea o lățime de minim 3,5m;
- aleile carosabile mai lungi de 25m vor avea și supralărgiri pentru manevre de întoarcere;
- aleile cu o lungime de 100m vor avea 2 benzi (total 7m) cu trotuar cel puțin pe o latură.

Pentru locuințele colective, în plus, se vor prevedea și accesele la parcaje și garaje.

#### **art. 17- Accesele pietonale**

Se interzice autorizarea executării construcțiilor de locuințe pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, orice alee de acces public pe teren public sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **art.18 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate.

Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Locuințele din comună sunt alimentate cu apă în sistem individual. Autorizarea executării locuințelor este permisă cu echiparea edilitară în sistem individual cu următoarele condiții:

- echiparea în sistem individual să respecte normele sanitare și de protecție a mediului adică asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice, 10m între fântâni și grajduri de animale;
- în momentul realizării rețelei centralizate, beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică.

Aproape toate locuințele sunt racordate la rețeaua electrică existentă. În Planul Urbanistic General al comunei sunt arătate rețelele tehnico-edilitare existente și propuse, cu posibilități de racordare a locuințelor la acestea.

#### **art.19- Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Prin Planul Urbanistic General sunt propuse realizarea de rețele tehnico-edilitare pentru localitatea Slatina. Realizarea acestor rețele se va face după elaborarea studiilor tehnice de specialitate, obținerea tuturor avizelor și acordurilor și emiterea autorizației de construire.

#### **art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Instalațiile și rețelele edilitare sunt proprietatea statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Rețelele de apă, canalizarea, alimentarea cu energie termică, alături de drumuri, aflate în serviciul public pe teritoriul comunei sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații de pe teritoriul comunei fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu prevede altfel.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **art.21- Parcelare**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 laturi alăturate care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție. Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuință trebuie să îndeplinească condițiile:

- front la stradă de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei să fie de 150 mp pentru clădiri înșiruite și minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.

În funcție de opțiunea de a construi locuințe în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt: condițiile cadrului natural, caracteristicile locuințelor din localitate, tipologia localității, accesul pe parcele, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

#### **art.22- Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție urbanistică a zonei;
- respectarea cerințelor de stabilitate și siguranță în exploatare a construcțiilor.

În zona centrală și de-a lungul drumurilor județene se vor construi de regulă locuințe cu parter + 1 etaj.

#### **art.23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor de locuințe va ține seama la întocmirea documentațiilor de urbanism, de aspectul general existent al zonei rurale, de compoziția urbanistică, volumetrie și conformarea construcției.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc.

Compoziția este acordul dintre funcțiune, mod de construire, expresie plastică, realizată după toate regulile arhitecturii și urbanismului. Compoziția poate fi simetrică, asimetrică, geometrică, liberă și clasică.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei rurale.

Aspectul exterior al construcțiilor aparține domeniului public. La întocmirea proiectelor de locuințe în mediul rural se va ține seama de tradiția locală, materialele de construcție utilizate, finisajele exterioare, culorile și detaliile construcției și conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (uși, ferestre).

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor de locuințe, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

#### **art.24 - Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat ( $POT = S_c / S_t \times 100$ ).

În mediul rural, în zona de locuit se estimează ca procentul de ocupare a terenului să fie de 30%.

POT se stabilește pentru fiecare parcelă care se consideră limita superioară de ocupare a terenului. Precizăm că prin construcții se înțelege: clădiri, anexe gospodărești, suprafața căilor de acces și staționare a vehiculelor.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) rezultă din raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului. Deoarece în mediul rural predomină locuințele cu parter, acești doi coeficienți CUT și POT vor avea valori apropiate.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **art.25 Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol, lateral părți carosabile a drumurilor pentru staționarea vehiculelor.

Numărul parcajelor și suprafața lor se calculează ținând seama de indicele de motorizare a localității, de zona geografică a localității, traficul de tranzit, dezvoltarea economică a localității, etc., elemente care stau la baza unui studiu privind circulația.

Pentru satele comunei Slatina se propune câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

Spațiul de parcare nu va fi mai aproape de 10m de ferestrele camerelor de locuit.

#### **art.26 - Spații verzi**

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Spațiile verzi din zona de locuințe, și nu numai, îndeplinesc următoarele funcțiuni:

- oxigenarea aerului și reducerea cantității de bioxid de carbon din atmosferă;
- punerea în valoare a zonei construite;
- îmbunătățirea microclimatului;
- combaterea unor factori de poluare a mediului.

Norma minimă de spații verzi și plantate, în mediul rural, pentru zona de locuințe este de 2mp/locuitor.

#### **art.27 - Împrejurimi**

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul

public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile pot fi opace sau transparente. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile la parcelele de locuit pot fi la aliniament, laterale sau posterioare. Cele la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, ele putând fi stabilite prin regulamentele locale de urbanism.

Împrejmuirile laterale și posterioare ale parcelelor sunt realizate din porțiuni de delimitare și protecție a proprietății.

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt:

- elemente funcționale: părți de acces carosabil, părți de acces pietonal;
- elemente dormale: înălțimea, lățimea, materialele de construcție sau tip de plantații, elemente decorative, culoare, sistem transparent sau opac.

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor de locuit pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

Se recomandă împrejmuirile tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor, iar porțile să se deschidă spre interior.

Astfel, în satele comunei Slatina, se recomandă construcția împrejmuirilor la aliniament din lemn, fier forjat, stâlpi din lemn, beton sau piatră.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi de preferință opace, cu înălțimea de 2m, materialele folosite vor fi cele existente pe plan local.

## **B. ZONA CENTRALĂ**

### **CAPITOLUL 1- GENERALITĂȚI**

#### **art.1 - Tipurile de subzone funcționale**

- subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (P, P+ 1E) ocupa 99% din zona de locuințe
- subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (P, P+ 1E) se constituie din părțile din intravilan propuse pentru extindere
- subzona de locuințe cu interdicție temporară de construire

**art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei:** locuirea compusă din locuințe cu P și P+ 1 E, având caracter rural specific localității

**art.3 - Funcțiuni complementare admise:** comerț, alimentație publică și prestări servicii.

### **CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

**art.4 - Utilizări permise:** dotări social-culturale, locuințe P, P+ 1 E, parcaje.

**art.5 - Utilizări permise cu condiții:** sunt stabilite prin avizele la planul urbanistic zonal al zonei centrale, ce se va întocmi la comanda Consiliului local.

**art.6 - Interdicții temporare:** zona centrală se supune interdicției temporare pentru construcții până la întocmirea planului urbanistic al zonei.

**art.7 - Interdicții permanente:** amplasarea chioșcurilor pe domeniul public.

## C. ZONA CU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

### CAPITOLUL 1- GENERALITĂȚI

#### **art.1 - Tipurile de subzone funcționale**

- subzona cu instituții publice și servicii existente și propuse în zona centrală;
- subzona cu instituții publice și servicii existente și propuse în afara zonei centrală;

#### **art. 2 .- Funcțiunea dominantă a zonei**

Instituții publice și servicii:

- administrative
- sanitare
- cultură
- comerț
- învățământ
- culte
- prestări servicii

#### **art. 3- Funcțiunile complementare admise: locuire**

### CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **art. 4 – Utilizări permise: cele anunțate la art. 2**

#### **art. 5 – Utilizări permise cu condiții:**

După întocmirea planului urbanistic zonal sau a planului urbanistic de detaliu se vor obține o serie de avize și acorduri prin care se vor pune o serie de condiții specifice la obiect.

#### **art. 6 – Interdicții temporare:**

Pentru zona centrală este obligatorie întocmirea planului urbanistic zonal. Până la întocmirea acestei documentații, întreaga zonă centrală este sub interdicție temporară de construcție.

#### **art. 7 – Interdicții permanente:**

Amplasarea de chioșcuri pe domeniul public.

Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

### CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **art. 8 – Orientarea față de punctele cardinale**

- a) construcții administrative – se recomandă orientarea construcțiilor astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, asigurarea iluminatului natural și asigurarea percepției mediului ambiant (confort psihologic);

- b) construcții de sănătate – cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est, iar laboratoarele și serviciile tehnice spre nord;
- c) construcții comerciale – se recomandă orientarea construcțiilor astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- d) construcții de învățământ - pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta cu latura lungă spre nord-sud.

#### **art.9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Toate dotările social-culturale vor fi amplasate în afara zonei drumului public. Prin zona drumului public se înțelege ampriza drumului + 2 fâșii de siguranță + 2 fâșii de protecție. Zona drumului public se stabilește odată cu întocmirea planului urbanistic zonal, funcție de categoria drumului existent.

Pentru drumurile cu benzi de circulație, cu pomi și stâlpi, distanța între fronturile construcțiilor este de 12-15m funcție de lățimea trotuarelor, iar la drumurile cu 2 benzi de circulație, dar fără a pomi pe margine, distanța între construcții este de 9-13m (Legea 37/ 1975).

#### **art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul

#### **art.11- Amplasarea față de căi ferate (SNCFR)**

Nu este cazul

#### **art.12 - Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **art.13 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **art.14 - Amplasarea față de aliniament**

La amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime ale zonei respective. Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament în cazul când frontul construit existent se confundă cu limita dintre domeniul privat și domeniul public ;
- retrase față de aliniament când frontul construit se înscrie în regimul de aliniere existent.

Se recomandă o retragere de 4-6m față de aliniament.

#### **art.15 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se face la o distanță de jumătate din înălțimea clădirii de la sol la cornișă ( $1=H/2$ ), dar nu mai puțin de 3m. Distanța se majorează la 4m în cazul în care o clădire pentru dotări se amplasează față de limita unei proprietăți existente pentru locuințe.

În cazul construirii mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime între acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4m. Distanțele dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite:

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare;
- însorirea și iluminarea naturală;
- întreținerea salubrității.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **art.16 - Accese carosabile**

Sediile de servicii administrative, ale ministerelor descentralizate în teritoriu vor avea accese carosabile directe din stradă sau accese separate, după caz. Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii.

Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente. Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Pentru toate construcțiile de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: cu o bandă de circulație de 3,5m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10m și cu 2 benzi de circulație de 7m pentru cele cu o lungime mai mare de 10m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de dotări social-culturale se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

#### **art.17 - Accese pietonale**

Pentru toate dotările social-culturale trebuie prevăzute accese pentru pietoni, astfel:

- trotuare pentru circulația curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulație carosabilă (acestea pot fi folosite și pentru accesul ocazional al unor vehicule pentru servicii și intervenții).

Se interzice autorizarea executării construcțiilor de locuințe, pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **art.18 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

Construcțiile destinate serviciilor publice, obligatoriu trebuie să aibă asigurate echiparea tehnico-edilitară: apă, canal, căldură, iluminat.

Dacă localitatea sau zona dispune de rețele de apă, canalizare și energie electrică, toate dotările propuse în aria acestora vor fi racordate la aceste rețele.

Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare se admite:

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

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției se obligă să o racordeze la noua rețea.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile de mai sus sunt neconstruibile.

#### **art.19 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau măsurile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizarea, alimentarea cu energie termică, alături de drumuri, aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu prevede altfel.

### **3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **art.21 - Parcelare**

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuință trebuie să îndeplinească condițiile:

- front la stradă de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei să fie de 150 mp pentru clădiri înșiruite și minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare.

#### **art.22- Înălțimea construcțiilor**

Prin documentația de urbanism (PUZ, PUD) se stabilește înălțimea construcțiilor cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate (de aceeași parte a străzii) și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

Fac excepție de la acestea construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

#### **art.23- Aspectul exterior al construcțiilor**

Din punct de vedere volumetric și aspect exterior, noile construcții publice nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparțin spațiului public.

#### **art.24- Procentul de ocupare a terenului**

Construcțiile de învățământ cuprind: zona ocupată de construcție (25%), zona curți, zona sport, zona verde. Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață

minimă de teren de 22mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale o suprafață minimă de 20mp/elev.

Pentru construcțiile de sănătate avem: zona ocupată de construcții, zona accese, alei, parcaje și zona verde cu rol decorativ și de protecție.

Suprafața minimă a terenului cu aceste zone este de 5mp/consultație.

Se acordă 7,5 consultații pe an și locuitor pentru un număr de 280 zile lucrătoare.

În privința procentului de ocupare a terenului, referitor la construcțiile administrative, de cult, cultură se vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **art.25- Parcaje**

Pentru construcțiile administrative din mediul rural se prevede câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați plus un spor de 30%.

La construcțiile comerciale se prevede un loc de parcare la 200mp suprafața desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400mp.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minim 5 locuri.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcții de dispensare în mediul rural se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

#### **art.26- Spații verzi**

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafața terenului.

La construcțiile comerciale se prevăd spații verzi și plantate cu rol decorativ în exteriorul clădirii 2-5% din suprafața terenului.

Pentru dispensare rurale vor fi prevăzute spații verzi și plantate astfel: aliniamente simple sau duble cu rol de protecție sau parc organizat cu o suprafață de 10-15mp/pacient.

#### **art.27 - Împrejuriri**

Configurația împrejuririlor este determinată de următorii factori urbanistici: poziția pe parcelă (la aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, cadrul natural existent, cadrul construit existent, modalități tradiționale de construire a împrejuririlor, materialele tradiționale din zonă, etc. Împrejuririle pot fi opace sau transparente.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejuririlor transparente din gard viu.

## D. ZONA DOMENIULUI PUBLIC

### CAPITOLUL L - GENERALITĂȚI

#### art.1 - Tipurile de subzone funcționale

Domeniul public din intravilan se compune din subzonele:

- subzona dotărilor
- subzona pășunilor (islazuri) ;
- subzona albiilor majore și minore ale râurilor ;
- subzona terenurilor pentru circulație (drumuri).

Subzona dotărilor a fost tratată în capitolele anterioare, iar subzona de circulație va fi tratată într-un capitol separat.

#### art.2- Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea zonei domeniului public:

- servicii publice;
- pășunatul animalelor;
- circulația majoră;
- circulația minoră;
- circulația de tranzit;
- folosirea materialelor din albiile râurilor pentru construcții, etc.

Pășunile sunt terenuri inierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial și care se folosesc la pășunatul animalelor. Se întâlnesc următoarele categorii de pășuni: pășuni numai cu vegetație ierbivoră, pășuni cu pomi, pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri.

În categoria terenurilor neproductive se cuprind toate suprafețele care nu produc nici un venit cadastral și care nici nu se pot transforma în terenuri productive prin amenajări economice, datorită unor procese excesive de degradare. Subcategoriile terenurilor neproductive sunt: bolovănișuri și pietrișuri, râpe, gropi de împrumut și depuneri, etc.

#### art.3- Funcțiunile complementare admise :

- subzona pășunilor (islazurilor): construcții de utilitate publică cu respectarea legislației în vigoare;
- subzona albiilor râurilor: exploatarea resurselor de suprafață cu respectarea legislației în vigoare.

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**art.4 - Utilizari permise:** toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii.

**art.5 - Utilizări permise cu condiții:** construcțiile cu durata limitată de existență (provizorie).

Statul și unitățile administrativ-teritoriale pot recurge la orice acțiune, cu condiția sa se poată apăra domeniul public.

Consiliul local poate hotărî concesionarea, închirierea, locația de gestiune a domeniului public cu condiția să nu schimbe destinația terenurilor.

După întocmirea planului urbanistic zonal sau a planului urbanistic de detaliu se vor obține o serie de avize și acorduri, prin care se vor pune o serie de condiții specifice la obiect.

#### **art.6- Interdicții temporare**

Prin documentații de urbanism se pot stabili zone cu interdicție temporară de construcție până la elaborarea unor PUZ-uri sau PUD-uri, în vederea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică.

#### **art.7- Interdicții permanente**

Titularii drepturilor de proprietate publică nu pot înstrăina bunurile, dreptul lor limitându-se la administrarea, supravegherea și paza lor.

Este interzisă crearea unor altor drepturi reale principale sau accesorii care să aibă ca obiect bunuri din domeniul public.

Interdicțiile permanente, în zonele de protecție a cursurilor de apă se găsesc în Legea 107/ 1996.

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă este de:

- 15m la ape cu lățimea de 10-50m ;
- 30m la ape cu lățimea de 51- 100m.

Zonele de protecție se măsoară, la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore.

## **E. ZONA PROTECȚIE MONUMENT ISTORIC ȘI DE ARHITECTURĂ: MĂNĂSTIREA SLATINA**

### **Monumentul de arhitectură Mănăstirea Slatina este de categorie valorică A.**

Zonele de categorie valorică A — adiacente monumentelor de categorie A — sunt zone în care intervențiile se fac numai cu aprobarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și respectiv MLPAT, conform art. 2, paragraf 2 din Legea 41/1995. Avizul de intervenție se obține în urma susținerii referatului de specialitate și a acordului de principiu al Oficiului pentru Patrimoniul Cultural Național Suceava.

Zonele de protecție a monumentelor istorice, a siturilor arheologice, a monumentelor de artă și arhitectură, a monumentelor naturii, a locurilor istorice și a rezervațiilor dendrologice au forme și dimensiuni diferite și sunt în general delimitate topografic. Ele au fost stabilite prin studii de specialitate întocmite în colaborare cu organismele specializate din teritoriu ale MLPAT, ale Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, ale Ministerului Culturii și ale autorităților administrației publice locale.

### **Modul de intervenție**

Lucrările de proiectare, conservare, consolidare, amenajări în zona de protecție și punere în valoare a monumentelor istorice. Pot fi realizate și executate numai de către specialiști înscriși în registrele instituite de Ministerul Culturii, potrivit legii.

Zonele de protecție conțin 3 subzone: de grad 0 — în care sunt interzise orice intervenții cu excepția celor de reabilitare și punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv; de grad I — în care sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural; de grad II — în care sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural.

Subzona de grad 0 este de regulă incinta sau parcela cadastrală a monumentului, a sitului, a rezervației etc. În această subzonă nu se permite decât realizarea de lucrări specifice punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă și subgrupă conținută în lista monumentelor).

Subzona de grad I cuprinde parcelele cadastrale adiacente monumentului. În cazul monumentelor de grad A și B, această subzonă poate fi extinsă. Sunt permise realizarea de lucrărilor ce nu vor concura arhitectonic și volumetric cu monumentul adiacent. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din Ordonanța 43/2000.

Subzona de grad II permite realizarea de lucrări al căror volum construit poate depăși cu 1-2 nivele regimul general al zonei. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din Ordonanța 43/2000.

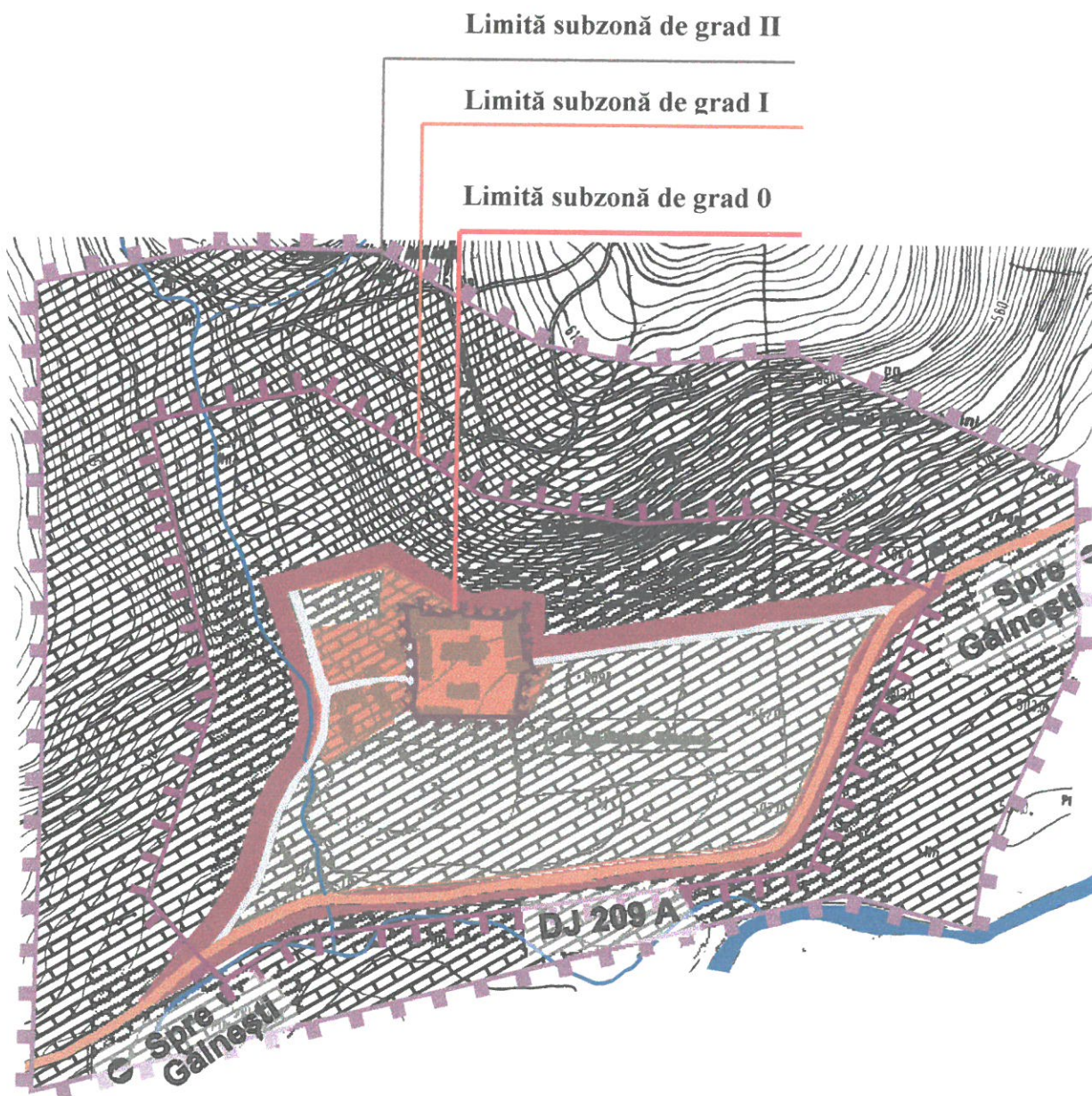
Avizarea lucrărilor de construire în zone asupra cărora se instituie un anumit regim de protecție, zone însușite prin Avizul unic de către Consiliul Județean Suceava se va face cu avizul conform al MLPAT și al Comisiei Naționale a Monumentelor istorice, aviz obținut pe baza acordului de principiu al OPCN Suceava în cazul monumentelor de categorie valorică A și numai cu avizul OPCN Suceava și ICPUALT Suceava în cazul monumentelor de categorie valorică B și C.

Pentru aceasta, documentațiile vor conține cereri de înaintare către instituția la care se solicită avizarea și un exemplar complet din documentația supusă avizării ce se va returna beneficiarului ștampilată spre neschimbare.

Cu titlul de **Caiet de sarcini**, ce se va anexa de către Serviciul de urbanism al primăriei la *Certificatul de urbanism* eliberat de aceasta, se pun următoarele condiții:

- Proiectul ce urmează a fi realizat se va supune spre avizare serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și MLPAT în funcție de categoria valorică stabilită pentru zona respectivă.
- Orice lucrări de săpătură ce se vor executa în aceste zone asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție privind statutul monumentelor și siturilor istorice conform Legii 41/1995 și Ordonanței 43/2000 se vor anunța în scris la Oficiul pentru Patrimoniul Cultural Național Suceava înainte de începerea acestora și se vor executa numai în prezența unui arheolog delegat al Muzeului Național al Bucovinei pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situație, se va obține *Certificatul de descărcare de sarcină arheologică* pe baza *Raportului de descărcare de sarcină arheologică* întocmit de specialiștii delegați.

Nerespectarea acestei prevederi duce la anularea acordului de principiu inițial și se intră sub incidența articolelor 217, 218, 219 și 360 din Codul Penal.



Studiu U.T.R. 4, Zonă protecție monument de arhitectură, Mănăstirea Slatina

## **F. ZONA AGRO-INDUSTRIALĂ**

### **CAPITOLUL 1- GENERALITĂȚI**

#### **art.1 - Titlurile de subzone funcționale**

- subzona unităților industriale existente

#### **art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

Producerea următoarelor bunuri: cherestea, materiale de construcții, etc.

#### **art.3 - Funcțiunile complementare admise**

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- alte servicii compatibile zonei.

### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**art.4 - Utilizări permise:** activități productive, agricole și industriale.

#### **art.5 - Utilizări permise cu condiții :**

Utilizările permise cu condiții sunt în zonele în care sunt necesare obținerea unor avize sau acorduri și anume:

- zona de protecție a drumurilor publice;
- zona de protecție în lungul cursurilor de apă.

#### **art.6 - Interdicții temporare**

Zonele unde sunt propuse unitățile agro-industriale sunt considerate cu interdicție temporară până la elaborarea documentațiilor de urbanism, în vederea stabilirii regulilor de construire conform legii.

#### **art.7 - Interdicții permanente**

Se interzice amplasarea unităților care produc poluarea aerului, apei și solului, prin depășirea unor limite prevăzute de lege.

Se interzice amplasarea unor unități care au un aspect neplăcut. Dacă este cazul, acestea se vor masca cu perdele de protecție, respectiv vegetație medie și înaltă.

Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **art.8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Orientarea construcțiilor din zonele agricole și industriale se face în așa fel încât să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea însoririi (aport termic);

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției mediului ambiant (confort psihologic);

#### **art.9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Toate construcțiile din această zonă vor fi amplasate în afara zonei drumului public. Prin zona drumului public se înțelege ampriza drumului+fâșia de siguranță+fâșia de protecție.

#### **art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul

#### **art.11 - Amplasarea față de cai ferate (SNCFR)**

Nu este cazul

#### **art.12 - Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **art.13 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **art.14 - Amplasarea față de aliniament**

Unitățile industriale, din mediul rural care pot crea disconfort se amplasează la distanța de minim 15m față de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

#### **art. 15 – Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, distanțe stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **art. 16 - Accese carosabile**

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **art.17- Accese pietonale**

Construcțiile de orice fel pot fi autorizate numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **art.18- Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

Dacă există rețele tehnico-edilitare în zonă, beneficiarul zonei agricole sau industriale este obligat să se racordeze la acestea.

Dacă nu există rețele tehnico-edilitare, beneficiarul poate realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

#### **art.19- Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

În funcție de situația existentă, beneficiarul zonei industriale sau agricole poate să realizeze noi rețele tehnico-edilitare, cu respectarea legislației în vigoare.

#### **art. 20- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare, indiferent cine le-a realizat, trec în proprietate publică și se administrează potrivit legii.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **art.21- Parcelare**

Caracteristicile, forma și dimensiunile parcelelor vor fi stabilite conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

#### **art. 22 – Înălțimea construcțiilor**

Se propune a fi de maxim 15m.

#### **art.23- Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor va fi compatibil cu caracterul zonei. Se interzice autorizarea și executarea construcțiilor care prin aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

#### **art.24- Procentul de ocupare a terenului**

Se propun următorii indicatori maximali:

POT = max 50%

CUT = mac 1,5mp Adc/mp teren

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **art.25 - Parcaje**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la 1000mp.

#### **art.26 Spații verzi**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

#### **art.27- Împrejurimi**

Aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

## **G. ZONA PARCURI, SPORT**

### **CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI**

Aceasta zonă este formată din totalitatea plantațiilor la care se adaugă suprafețele de apă din cuprinsul localităților. Se consideră necesar 15-20m spații verzi/locuitor.

#### **art.1- Tipurile de subzone funcționale**

- subzona spațiilor verzi ale altor categorii (locuințe, dotări, străzi).

#### **art.2- Funcțiunea dominantă a zonei**

*Funcțiunea ecologică* - zona spațiilor verzi are contribuție la:

- purificarea atmosferei prin reținerea prafului;
- atenuarea procesului de ionizare a atmosferei;
- scăderea intensității zgomotelor;
- îmbunătățirea climatului ca modificatoare a temperaturii, umidității aerului și intensității vântului.

*Funcțiunea utilitară și economică* – aceasta se manifestă prin următoarele aspecte:

- fixarea terenurilor alunecătoare, malurile de râuri, împiedicarea degradării solului;
- protejarea drumurilor de la degradare;
- perdelele de plantații împiedică propagarea incendiilor;
- se limitează extinderea localităților;
- surse de aprovizionare (pomi fructiferi, legume).

*Funcțiunea estetică și decorativă.*

#### **art.3- Funcțiunile complementare admise**

- cultură, educație;
- alimentație publică;
- comerț;
- locuire.

### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **art.4- Utilizări permise :**

*Plantații de aliniament și fâșii verzi* - sunt alcătuite din plantații de pe străzi, de-a lungul râurilor, etc. Plantațiile dintre trotuar și partea carosabilă se amenajează pe benzi continue cu lățimea de 1,5-2,5m în care copacii sunt dispuși în aliniament.

Între partea carosabilă și axa copacului trebuie să existe o distanță de maxim 1m pentru drumurile locale cu viteză mică și 1,5m pentru drumurile principale.

Considerând că diametrul coroanei copacului variază între 6- 10m atunci distanța necesară între axele tulpinilor este de cel puțin 5m.

Spațiul liber din jurul tulpinii trebuie să aibă dimensiunile de cel puțin 1,5m x 1,5m sau un diametru de 1,50m.

Daca spațiul permite, benzile plantate cu copaci se pot completa și cu arbuști. În acest caz ele au lățimea de cel puțin 2-3m. Dacă suprafața disponibilă este insuficientă pentru plantarea copacilor, se pot prevedea benzi numai cu tufe sau arbuști, flori sau gazon cu lățimea de 1,5-0,75m.

*Perdele de protecție* - sunt plantații de arbori, de arbuști sau combinate care îndeplinesc funcțiunile: îmbunătățesc climatul, consolidează terenul, protejează instalațiile de captare a apei, protejează zonele de locuit contra noxelor, apără căile de circulație, etc.

Speciile de copaci folosiți uzual pentru perdele:

- fagul, carpenul, salcia, salcâmul - pentru fixarea terenurilor;
- arțarul, alunul, plopul, tuia, cătina - în zonele din preajma industriilor;
- stejarul, castanul, paltinul - în zonele cu vânturi puternice.

*Amenajări sportive* - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minim 30% din suprafața totală a terenului.

*Parcuri în zonele centrale* - dacă este cazul.

#### **art.5- Utilizări permise cu condiții**

Pentru plantațiile de aliniament în lungul drumurilor județene este necesară obținerea avizelor de la organele care administrează drumurile respective.

#### **art.6 - Interdicții temporare**

Pentru organizarea spațiilor verzi și plantate pe suprafețe mai mari (parc în zona centrală, spații verzi în zona dotărilor, amenajări sportive) este necesar întocmirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Până la întocmirea documentației respective, zonele sunt considerate cu interdicție temporară de construire.

#### **art.7 - Interdicții permanente**

Construcții și amenajări care depășesc 10% din suprafața spațiului plantat.

## **H. ZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE**

### **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

#### **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**

- subzona cimitirelor;
- subzona de salubritate.

#### **art.2 Funcțiunea dominantă a zonei**

- cimitire;
- platforme pentru deșeuri.

#### **art.3 - Funcțiunile complementare admise**

Nu se admit funcțiuni complementare.

### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **art. 4-Utilizări permise**

Cele de la art.2.

#### **art.5-Utilizări permise cu condiții**

Toate construcțiile necesare gospodăriilor localităților cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

#### **art.6- Interdicții temporare**

Pentru platformele de depozitare a deșeurilor trebuie întocmite studii de fezabilitate astfel ca până atunci zonele respective se consideră cu interdicție temporară de construire.

#### **art.7- Interdicții permanente**

Se instituie interdicție permanentă pentru oricare alte construcții de cimitire și rampe de depozitare a deșeurilor, afară de cele prevăzute la art.2.

Atât pentru cimitire cât și pentru rampe de deșeuri se vor prevedea în jurul acestora perdele de protecție din arbori și arbuști.

# I. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

## CAPITOLUL 1- GENERALITĂȚI

### art.1 - Tipurile de subzone funcționale

- subzona drumurilor existente;
- subzona drumurilor propuse.

### art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- circulație locală, de tranzit, staționare vehicule.

### art.3 - Funcțiunile complementare admise

- plantații de protecție;
- amplasare conducte de rețele tehnico-edilitare.

## CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### art.4 - Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

### art.5 - Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, acestea nu vor afecta buna desfășurarea a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Zona drumului în intravilan se consideră distanța dintre marginile exterioare ale trotuarelor sau distanța dintre proprietățile de o parte și alta a drumurilor astfel:

#### În intravilan :

- drum județean  
 $7\text{m (carosabil)} + 2 \times 0,75\text{m (acostament)} + 2 \times 0,75\text{m (trotuar)} = 13,5\text{m (distanța min.)}$
- drum principal  
 $5,5\text{m (carosabil)} + 2 \times 0,75\text{m (acostament)} + 2 \times 1\text{m (șanț)} + 2 \times 0,75\text{m (trotuar)} = 11,5\text{m (minim)}$
- drum secundar  
 $3,5\text{m (carosabil)} + 2 \times 0,75\text{m (acostament)} + 2 \times 1\text{m (șanț)} + 2 \times 0,75\text{m (trotuar)} = 8,5\text{m (minim)}$

*În extravilan*, zona drumului se consideră astfel:

- drum județean - până la 18m din ax de o parte și alta a drumului (total = 36m);
- drum comunal - până la 12m din ax de o parte și alta a drumului (total = 24m).

Sau altfel spus, zona drumului, în extravilan este formată din ampriza, fâșie de siguranță + fâșie de protecție.

Fâșia de siguranță este considerată astfel:

- drum la același nivel - fâșia de siguranță este de 1,5m de la marginea exterioară a șanțului;
- drum în rambleu - fâșia de siguranță este de 2m de la piciorul taluzului;
- drum în debleu  $\leq 5m$  - fâșia de siguranță este de 3m de la marginea de sus a taluzului;
- drum în debleu  $> 5m$  - fâșia de siguranță este de 5m de la marginea de sus a taluzului.

#### **art. 6 – Interdicții temporare**

Sunt supuse interdicției temporare de construcție zonele adiacente căilor de comunicație propuse pentru întocmirea PUZ sau PUD în vederea stabilirii regulilor de construire.

#### **art.7 - Interdicții permanente**

În zonele de siguranță și protecție a drumurilor vor fi interzise orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

## **J. ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE**

### **CAPITOLUL 1- GENERALITĂȚI**

#### **art. 1 - Tipurile de subzone funcționale**

- subzona de captare apă;
- subzona de înmagazinare apă;
- subzona de epurare a apelor menajere.

#### **art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

#### **art.3 - Funcțiunile complementare admise**

Nu se recomandă alte funcțiuni.

### **CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **art.4 - Utilizări permise**

- construcții de puțuri forate, rezervoare de apă, conducte de aducțiune, cămine de vizitare, stații de epurare, eventual stații de ridicarea presiunii apei.

#### **art.5 Utilizări permise cu condiții**

- Construcțiile și amenajările tehnico-edilitare se pot folosi cu condiția obținerii avizelor și acordurilor necesare de la organismele prevăzute de lege.

#### **art. 6 Interdicții temporare**

Zonele stabilite pentru captarea apei, înmagazinarea apei și a stațiilor de epurare se consideră cu interdicție temporară până la întocmirea documentațiilor de urbanism și avizarea acestora.

#### **art.7 Interdicții permanente**

Prin documentațiile de specialitate se stabilesc zonele cu regim de protecție în care se interzice construcția de orice natură.

## **K. ZONA CU TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

Terenurile agricole din intravilan pot avea următoarele destinații: construcții, grădini, livezi, arabil.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții conform prezentului Regulament local.

## **L. ZONA DE ACTIVITĂȚI ÎN EXTRAVILAN**

O serie de obiective de utilitate publică se propun a se construi în extravilanul localităților, cu respectarea normelor de protecție sanitară ale acestora.

Aceste obiective sunt: captarea apei subterane pentru alimentarea localității Slatina, castelul de apă de înmagazinarea apei, stație de epurare a apelor menajere, rampe de depozitare a gunoaielor.

Aceste obiective vor face obiectul unor studii de specialitate, cu respectarea prevederilor legale de avizare, aprobare privind protecția mediului.

## V. CENTRALIZATOR CU OBIECTIVELE PREVĂZUTE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL

Nr. crt.	Obiectivul	Localitatea	UTR	Categoria de interes	Documentație necesară
0	1	2	3	4	5
<b>Echiparea tehnică a teritoriului</b>					
1.	Modernizare DJ 209A între loc. Mălini și Găinești		1, 2, 4	județean	*
2.	Modernizări de intersecții în satele Slatina, Găinești		1, 2	local	
3.	Alimentare cu apă potabilă a comunei		1, 2, 4	local	**
4.	Stație de epurare a apelor menajere		1, 2	local	**
5.	2 spații amenajate pentru depozitarea reziduurilor menajere – satele Slatina, Găinești		1, 2	local	***
6.	Consolidări de maluri (Pârâul lui Iepure)		3	local	**
7.	Măsuri de combatere a alunecărilor de teren		1, 2, 3	local	**
8.	Sistematizare verticală a porțiunii inundabile a DJ 209A în satul Slatina		1	județean	
9.	Reparații punți și podețe		1, 2, 3	local	

\* Necesită studii de fezabilitate

\*\* Necesită expropriere pentru cauza de utilitate publică

\*\*\* Se amplasează pe teren aparținând domeniului public al administrației locale

## VI. ANEXELE REGULAMENTULUI

### Anexa 1

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

##### 1.1. Construcții comerciale

- Comerț nealimentar. Amplasament: în zonele de interes comercial.
- Comerț alimentar. Amplasament: în zonele de interes comercial. Se va evita amplasarea în zonele cu poluare.
- Alimentație publică. Amplasament: în zonele de interes comercial. Se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- Servicii. Amplasament: în zonă centrală, comercială. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zonele de locuit.

##### 1.2. Construcții de cult

- Lăcașe de cult. Amplasament: în zona centrală, lângă principalele artere de circulație, în zona de locuit, cu respectarea prevederilor legale.
- Cimitire. Amplasament: la marginea localității. Extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

##### 1.3. Construcții de învățământ

- Grădinițe. Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs de 500m.
- Școli primare. Amplasament: în zonele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000m.

##### 1.4. Construcții de locuințe

- Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații.

## **ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

### **3.1. Construcții comerciale**

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

### **3.2. Construcții de cult**

Condițiile de orientarea sunt date de specificul cultului.

### **3.3. Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ. orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### **3.4. Construcții de locuințe**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## ACCESE CAROSABILE

### 4.1. Construcții administrative

Pentru construcțiile administrative se prevăd accese carosabile separate: acces oficial, acces personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

### 4.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### 4.3. Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile aflate în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

### 4.4. Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

### 4.5. Construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră vor fi realizate prin :

- străzi de categoria IV de deservire locală;
- străzi de categoria III, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și PSI.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10m;
- cu două benzi de circulație de 7m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

#### **4.6. Construcții de locuințe**

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei carosabile în interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maxim 25m vor avea o lățime de minim 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri pentru depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri. accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături), astfel:
- cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime ;
- cele cu o lungime de maxim 100m - minim 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții, accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

## PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

### **5.1. Construcții administrative**

Pentru construcțiile administrative se prevede câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați + un spor de 30%.

### **5.2. Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp - suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp ;
- un loc de parcare la 100 mp - suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la mese.

### **5.3. 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.

### **5.4. Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

### **5.5. Construcții de sănătate**

Pentru dispensarul rural vor fi prevăzute locuri de parcare astfel: câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

### **5.6. Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare astfel:

- 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 pentru locuințe colective cu acces și lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60- 100%.

### **5.7. Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează;

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

### **5.8. Alte construcții**

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 parcaje.

## SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

### 6.1. Construcții administrative

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafața terenului.

### 6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ în exteriorul clădirii sau în curți interioare: 2-5% din suprafața totală a terenului.

### 6.3. Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

### 6.4. Construcții de sănătate

Pentru dispensarul rural vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, astfel:

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp / bolnav.

### 6.5. Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp / locuitor.

### 6.6. Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente, cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.