



**P. U. G. + R.L.U.**  
**ORAȘ BĂILE OLĂNEȘTI , JUDEȚ VÂLCEA**

## **VOLUMUL II**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CUPRINS :**

#### **Titlul I - GENERALITĂȚI**

Capitolul 1 - Baza legală

Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local

Capitolul 3 - Mod de aplicare

Capitolul 4 - Derogări

Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale si unități teritoriale

Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

#### **Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE**

Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice si situri arheologice

Capitolul 2 - Zone de siguranță si de protecție

Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic

Capitolul 4 - Căi de comunicație

Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor

Capitolul 6 – Parcelarea

## **Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

### **Capitolul 1 – BT - ZONA BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ DE INTERES MAXIM**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 2 - L - ZONA DE LOCUIRE și funcțiuni complementare**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 3 - M - CONSTRUCȚII AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 4 - C - ZONA LĂCAȘURILOR DE CULT**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 5 - TAS - ZONĂ DE SERVICII / TURISM - AGREMENT (PENSIUNI), CASE DE VACANȚĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 6 - LP - zona cu funcțiune mixtă ce cuprinde LOCUINȚE, PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 7 - D - ZONA DRUMURILOR**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 8 - V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 9 - I - zona ce conține INSTITUȚII, ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 10 - S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 11 - P - zonă destinată ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, UNITĂȚI NEPOLUANTE, DEPOZITARE CONTROLATĂ, SERVICII DIVERSIFICATE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 12 - G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Localitatea se află în zona subcarpatică a Munților Căpățânii, în nord – estul județului, pe valea pârâului Olănești, la îmbinarea dealurilor subcarpatice cu zona montană, la 18 km de orasul Rm. Valcea. Are în componența sa localitățile Livadia atestată documentar pentru prima dată în anul 1821, Olanesti atestată documentar pentru prima dată în anul 1527 iul. 19; Cheia atestată documentar pentru prima dată în anul 1500 ian. 11; Gurguiata atestată documentar pentru prima dată în anul 1768 apr. 21. Comanca atestată documentar pentru prima dată în anul 1596 iul 6; Pietrisu atestată documentar pentru prima dată în anul 1615 iul. 15; Mosoroasa atestată documentar pentru prima dată în anul 1612 și Tisa.

Vecinătăți:

Teritoriul orașului Baile Olanesti este înconjurat de următoarele unități geografice:

- la nord-est orașul Brezoi;
- la est comuna Muereasca și orașul Călimănești;
- la sud-est comuna Vlădești;
- la sud comuna Păușești – Măglași;
- la sud-vest comunele Stoenesti și Bărbătești;
- la vest comuna Costești;
- la nord comuna Malaia;

### **Capitolul 1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .**

1.1 Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).

1.2 Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc).

1.3. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Orașului Băile Olănești , precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Orașului Băile Olănești a fi efectuate aproximativ până anul 2026, în interiorul teritoriului administrativ al Orașului Băile Olănești.

1.4. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Orașului Baile Olanesti , în conformitate cu Planul Urbanistic General.

Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al Orașului Baile Olanesti privind dezvoltarea orașului.

### **Principalele legi:**

- Legea nr. 50 / 1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 1997 , modificată și completată în 2001;
- Legea nr.7/ 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările si completările ulterioare;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54 / 1998 ;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43 /1997, privind regimul juridic al drumurilor republicata cu modificările si completările ulterioare;
- Legea privind protecția patrimoniului național nr. 41/1995 ;
- Legea nr.151 /1998 privind dezvoltarea regională a României ;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările si completările ulterioare;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea nr.18/ 1991 privind fondul funciar, republicată în 1998 cu modificările si completările ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001 cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.215/ 2001 privind administrația publică locală cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții cu modificările si completările ulterioare (legea nr. 587/2002);
- Legea nr.137/ 1995 privind protecția mediului republicata, modificată prin Legea nr.159/1999;
- Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea nr. 468/2003 – protejarea monumentelor istorice ;
- Legea nr. 114/ 1996 - legea locuinței republicata cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civila;
- Legea nr.378/2000 – privind protejarea siturilor arheologice ;
- Legea nr. 138/2004 – privind îmbunătățirile funciare ;
- Ordinul 2807 / 2003 – Norme metodologice de clasare a monumentelor istorice inclusiv lista ;
- O.G.R. nr. 47 / 1994 – privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată cu modificări si completări prin legea nr.124/1995 cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/ 1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul comun 1184 / RT / 09. 2000 și M.L.P.A.T. nr. 201 / N / 09 /2000
- Codul civil ;
- Codul silvic ;
- Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor

## **Capitolul 2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 , republicată , anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Orașului Baile Olanesti .

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al orașului și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte orașe .

## **Capitolul 3. MOD DE APLICARE.**

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean Valcea (PATJ), etc.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii , condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

## **Capitolul 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.**

Conform O.U. nr. 7 din februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 se propune reducerea drastică a practicilor urbanismului derogatoriu , întărind rolul regulamentului local de urbanism aferent PUG.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

- obiective cu destinații semnificative pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Orașului .

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:

- să respingă cererea în mod justificat;
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Documentații de Urbanism , însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- Prin Plan Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la : Regim de construire , funcțiunea zonei , înălțimea maximă admisă , Coeficientul de utilizare al terenului - CUT; Procentul de ocupare al terenului - POT, retragerea clădirilor față de aliniament , iar prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei .
- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată .

4.4. Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru zonele protejate/de protecție delimitate si nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT si CUT) prin PUZ sau PUD. (*art.46 alin. (5) si (6) din Legea nr.350/2001 (republicată)*)

4.5. În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

4.6. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

## **5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu), ocuparea terenului, gradul de utilizare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă.

5.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

(1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

(2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural ;

5.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și unități teritoriale de referință: Teritoriul analizat este divizat în 21 de unități teritoriale de referință (UTR) conform planșelor atasate: Anexa la RLU, toate la sc.1/5000.

5.4. Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+2) nu cuprind și nivelul eventualelor mansarde, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P 118-99) și „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

5.5. Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT și CUT.

5.6. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

**- ZONA BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ DE INTERES MAXIM cu următoarele subzone :**

- Subzona balnear-turistica situată în limitele zonei construite protejate ; **sBTp**

- **este formată din:** aria urbană a nucleului istoric care a evoluat pe scheletul economic balnear antebelic (acum destructură) și aria urbană a arhitecturii hoteliere destinată turismului de masă (perioada anilor '70-'80). Zona BTp care alcătuiește centrul de facto al stațiunii include și locuințe. Spitalul universitar de urgență Elias - secția de recuperare medicală Olănești , deși este teritorial o exclavă, se consideră ca făcând parte din această subzonă.

- Subzona balnear - turistică situată în afara zonei construite protejate ; **sBt**

- **(zonă servicii - agrement - turism - case de vacanță)** se prezintă actualmente sub forma unor areale dispartate ale zonei **sBTp**, momentan în intravilanul existent. Aceasta este asemănătoare funcțional zonei **sBTp** și oferă servicii similare, dar de complexitate redusă (locuire, cazare, alimentație publică, parțial tratament, întreținere, spa, agenție turism). Prezentul regulament descrie și reglementează, în cele ce urmează, ambele subzone (**sBTp** și **sBt**) în același timp - zona **sBt** va fi menționată de fiecare dată când apar diferențe față de **sBTp**.

- Subzona izvoarelor balneare; **sBI** - este promenada situată în prelungirea zonei centrale pe direcția N-V. Este o zonă de mică densitate a clădirilor. Acestea sunt construcții cu funcția specifică de captare a izvoarelor minerale, cu o singură excepție: barul Turn și anexele aferente.

**- ZONA DE LOCUIRE și funcțiuni complementare cu următoarele subzone:**

- Subzona de locuire individuală pe lot, cu specific urban și semi-urban, ocazional mic comerț;

- Subzona de locuire individuală pe lot, cu specific rural;

- Subzona de locuire colectivă în clădiri de înălțime redusă (P+2-P+5)



- **CONSTRUCȚII AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU**
- **ZONA LĂCAȘURILOR DE CULT**
- **ZONĂ DE SERVICII / TURISM - AGREMENT (PENSIUNI), CASE DE VACANȚĂ**
- **ZONA CU FUNCȚIUNE MIXTA CE CUPRINDE LOCUINȚE, PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ**
- **ZONA DRUMURILOR**
- **ZONA SPAȚIILOR VERZI cu următoarele subzone :**
  - Subzona Spațiilor verzi publice situate în zona balneară protejată
  - Subzona Spațiilor verzi publice situate în afara zonei balneare protejate - toaletări și amenajări minimaliste de-a lungul traseelor circulate/ scuaruri
  - Subzona Spațiilor verzi pentru sport și agrement ;
  - Subzona Spațiilor verzi naturale (păduri) ;
- **ZONA CE CONTINE INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL, ECHIPAMENTE PUBLICE**
- **ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**
- **ZONA DESTINATA ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, UNITĂȚI NEPOLUANTE, DEPOZITARE CONTROLATĂ, SERVICII DIVERSIFICATE**
- **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

## **Capitolul 6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL**

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simplu și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

6.2. Prevederile Regulamentului sunt adaptate situației de tranziție în care își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permită dezvoltarea acestora.

- În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

6.3. Fiecare dintre zonele, subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

- **UTILIZĂRI ADMISE**
- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**
- **UTILIZĂRI INTERZISE**
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ**
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
- **ÎMPREJMUIRI**
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

## **II REGLEMENTĂRI COMUNE**

### **CAPITOLUL 1 – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: MONUMENTE ISTORICE**

**Prin Planul urbanistic general se stabilesc :**

#### **Situri arheologice**

În lista MCC nu sunt nominalizate situri arheologice pe teritoriul administrativ al orașului Baile Olanesti

#### **Monumente**

În lista MCC apar două poziții nominalizate pe teritoriul administrativ al orașului Baile Olanesti

#### **-Livadia (stațiunea):**

Biserica lui Horea (din Albac) / indicativ VL-II-m-A-09647

#### **-Cheia:**

Biserica Sf Ilie a fostului schit Pahomie/ indicativ VL-II-m-B-09716

Biserica Sf. Voievozi/ indicativ VL-II-m-B-09717  
Schitul Iezer/ indicativ VL-II-a-A-09718  
Biserica "Intrarea în Biserică"/ indicativ VL-II-a-A-09718.01  
Casa Stăreției/ indicativ VL-II-a-A-09718.02  
Clopotniță/ schitul Iezer/ indicativ VL-II-a-A-09718.03

**-Gurguiata:**

Schitul Bradu/ indicativ VL-II-a-B-09781  
Biserica Sf. Ioan Botezătorul/ indicativ VL-II-m-B-09781.01  
Turnul clopotniță/ indicativ VL-II-m-B-09781.02

**-Olănești Sat:**

Casa Bădescu / indicativ VL-II-m-B-09846  
Biserica Sf. Nicolae / indicativ VL-II-m-B-09848  
Casa Olănescu / indicativ VL-II-m-B-09849  
Casa Târcă / indicativ VL-II-m-B-09847  
Biserica Sf. Voievozi / indicativ VL-II-m-B-09850  
Biserica Sf. Ioan Botezătorul / indicativ VL-II-m-B-09851

**-Pietrișu:**

Biserica Toți Sfinții a fostului schit Comanca / indicativ VL-II-m-B-09875

**PROPUNERI DE CLASARE**

**Livadia** - Sanatoriul Balnear 1Mai - Spitalul Universitar Elias București, secția externă Băile Olănești

**Cheia** - Casa Ceaușu, gospodărie tradițională bine păstrată având o vechime de aprox. 200 ani

**Olănești Sat** - Monumentul eroilor

Conform "Strategiei de dezvoltare a orașului Băile Olănești", pe teritoriul așezării se află mai multe **rezervații naturale**:

Rezervația de tisă (*Taxus baccata*) din Cheile pârâului Cheia, aparținând masivului Buila-Vânturarița. În 1976 prof. dr. Traian Rădoi a identificat 628 exemplare de tisă. Suprafața de 1,5 ha a rezervației este stabilită prin Decizia nr. 05/1966 a fostului Consiliu Popular al Regiunii Argeș.

Rezervația naturala Stogul, situata în masivul Buila – Vânturarița, se constituie ca o rezervație complexa și are o suprafața de 100 ha. Aici se întâlnesc peste 35 de peșteri și avene. Flora este compusă din exemplare de tisă, floarea de colt, ghințura galbenă, bulbucii de munte, lâna caprelor, ienupărul pitic etc. Fauna este reprezentata de: ursul brun, capra neagra, porcul mistreț, caprioara, cocoșul de munte, ierunca, râsul etc.

Rezervația Radița-Mânzu este o rezervație naturală complexă situată în Munții Căpățânii, pe o suprafața de 10 ha. Peisajul este foarte pitoresc fiind format din: pile, turnuri, babe, cascade. Flora este alcătuită din plante rare: floarea de colț, bulbucii de munte etc.

Rezervația Lacul Frumos din Mosoroasa – se prezintă sub forma unei mlaștini a cărei principală atracție o reprezintă prezența plantei carnivore *Drosera rotundifolia* (roua cerului)..

## **CAPITOLUL 2 – ZONE DE SIGURANȚĂ SI DE PROTECȚIE**

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică și zone de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

Zona de protecție sanitară pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic va avea dimensiunile minime de 50,0 metri în amonte și 20,0 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3,0 metri față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0 metri față de locuințele vecine, respectiv 20,0- 50,0 metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare, etc). (*Ordinul Ministerului Sănătății nr.536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial nr.140/3 iulie 1997*)

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Se interzice autorizarea construirii în zonele de protecție ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune, etc.

**Zona de protecție a conductelor de transport gaze** este de 20,0 m de o parte și de alta a conductei.

În această zonă se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

**Zona de siguranță față de conductele de transport gaze** este de 100,0 m de o parte și de alta a conductei.

În această zonă autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.

Emiterea autorizațiilor de construire în zonele de siguranță ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport gaze, ale liniilor electrice de înaltă și medie tensiune, etc, este condiționată de obținerea avizului favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnicoedilitar.

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător. (art.28 din OMS nr.536/1997)

#### **Zona de protecție și de siguranță față de liniile electrice aeriene**

Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv , 37 m pentru LEA 110 kv , 55 m pentru LEA 220 kv și 75 m pentru LEA 400 kv . (Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007)

#### **Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:**

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.

## **PREVEDERI PENTRU SECȚIUNEA REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE , TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT)**

### **DEFINIȚII**

Risc tehnologic – complex de factori generatori de accidente majore datorate activităților umane

Distanțe minime de protecție sunt distanțele dintre zonele construcției și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate, etc,

Servitutea de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică

#### **Categorii de riscuri tehnologice**

1. riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice, ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului
2. riscuri datorate rețelilor și instalațiilor tehnico edilitare și căilor de comunicații (rutiere și feroviare)

## **CATEGORII DE RISCURI GENERATE DE CAPACITATI ENERGETICE**

### **Riscuri naturale**

Posibila periclitare a unei capacități energetice ca urmare a producerii unor fenomene naturale: dislocări de stânci, torente, avalanșe de zăpadă sau datorită unor particularități ale terenului pe care aceasta este construită: nisipuri mișcătoare, zonă mlăștinoasă, zonă cu ape subterane, etc.

Riscuri pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice.

Posibila periclitare a persoanelor și a bunurilor din apropierea unei capacități energetice, ca urmare a producerii unor accidente funcționale, de tipul: explozii/incendii ale componentelor acestora, emisii nocive de gaze, lichide, vapori, pulberi, aerosoli, radiații, electricitate statică, ruperea unor căi de curent care poate conduce la electrocutare, răspândirea de reziduuri nocive (cenușă, ape poluante, gaze de ardere), ruperea și/sau proiectarea la distanță a unor părți de construcții sau instalații, zgomot peste limitele admise, accidente sau avarii la construcții hidrotehnice

### **Riscuri tehnologice**

Posibila periclitare a unei capacități energetice determinată de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu, explozie, radiații sau poluare peste limitele admise

## **DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri cu destinația stabilită prin prezentul Regulament de Urbanism aflate sub incidența servitutii generate de zone de protecție instituite prin prezentul Regulament și materializate în planșa “Reglementări Urbanistice”, legea energiei electrice în vigoare detaliază drepturile de uz și servitute asociate capacităților energetice

### **UTILIZARI PERMISE**

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora

### **UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚIONARI**

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică, existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicații (rețele electrice de distribuție energie electrică, rețele de transport a energiei electrice, rețele de alimentare cu gaz, apă, rețeaua de canalizare etc).

### **UTILIZARI INTERZISE**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele de servitute legal instituite pentru lucrări publice generatoare de riscuri tehnologice.

Toate tipurile de construcții, plantații și exploatare agricole și forestiere amplasate în zonele de protecție și de siguranță ale capacităților și rețelilor energetice/electrice

## **ZONE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE**

## **Rețelele alimentare cu energie electrică**

Orice investitie in constructii sau alte obiective, lucrari de orice fel in zona de protectie si siguranta a LEA 20 kV si 110 kV se va face cu acordul si avizul SC CEZ Distributie SA- Craiova.

Dupa obtinerea avizului de la distribuitorul de energie electrica, SC CEZ Distributie SA- Craiova, lucrarile de protectie pentru liniile de 110 kV si 20 kV (inlocuire stalpi, intariri de izolatie, executare prize de pamant, devieri de linii, trecerea liniilor electrice aeriene in cabluri subterane, etc.) se vor face pe cheltuiala investitorului care va face lucrari in zonele apropiate liniilor electrice.

Dimensiunile zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice (retele, posturi statii de transformare etc) sunt detaliate in Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice aprobata prin Ordinul ANRE 49 /2007 (vezi extrasul de la cap 2.9.4) si in legea energiei electrice 123/2012" Prezentam cateva dimensiuni uzuale ale zonelor de protectie si de siguranta pentru cateva tipuri de capacitati energetice:

24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV

37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kv

55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kv

75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kv

raza de 20 m in cazul posturilor de transformare aeriene

3 m in jurul amprenteii la sol a posturilor de transformare mt/jt in orice tip de cabina: zid, metal, beton

0,8 m in cazul cablurilor de energie electrica de 0,4 kV si 20 kV

In cazul apropierii constructiilor fata de LEA 400kV, trebuiesc respectate anumite distante (NTE 003/04/00 art 181);i anume: distanta intre conductorul extrem al LEA, la deviatia maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare, sa fie de 7m, in cazul cladirilor locuite si de 6m, in cazul cladirilor nelocuite

### **În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ și joasă tensiune:**

a) zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m

In zonele de protectie ale rețelilor electrice sunt interzise executarea de sapaturi sau lucrari de orice fel fara consimtamantul prealabil al titularului acestora

In zonele de siguranta si de protectie este interzis:

- sa se efectueze constructii de orice fel fara avizul de amplasament al operatorului de transport si de sistem
- sa se efectueze sapaturi de orice fel sau sa se infiinteze plantatii fara acordul operatorului de transport si de sistem
- sa se sepoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor fara acordul operatorului de transport si de sistem

- sa se arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de transport si/sau distributie sau sa se intervina in orice alt mod asupra acestora
- sa se deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor electrice

Sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de transport si de sistem

In Certificatele de Urbanism se va solicita obtinerea avizului de amplasament de la CEZ Distributie pentru toate obiectivele de investitii de pe teritoriul orasului Băile Olănești inclusiv pentru imprejmuirea terenurilor si pentru infiintarea de plantatii (legea energiei electrice art 49)

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate

Pentru orice fel de lucrari de sapaturi sau de constructii situate in interiorul zonelor de protectie a retelelor electrice este obligatoriu avizul de amplasament al operatorilor de retea (CEZ Distributie Craiova sau Transelectrica Pitesti)

Autoritatile locale ce au eliberat Certificate de Urbanism, fara respectarea legii si mai mult, pentru orice dauna cauzata distribuitorului de energie electrica ce se afla in gestiunea SC CEZ Distributie SA si Transelectrica S.A.pentru producerea unor eventuale accidente umane, vor raspunde in fata organelor de ancheta, iar daunele vor fi suportate de catre acestea.

### **CAPITOLUL 3 – ZONE CU RISC GEOTEHNIC**

**În zonele cu risc geotehnic** se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi sau cu riscuri se poate ridica interdicția temporară de construire si se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției si pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

#### **Zone critice-Inundații**

- Se identifică pe râul Olanesti urmatoarele puncte sensibile:
  - in sudul satului Pietrsu
  - in nordul localitatii Livadia
  - in sudul localitatii Livadia
  - in partea centrala si sud-estica a localitatii Olanesti Sat
- Se identifică pe râul Cheia urmatoarele puncte sensibile:
  - in partea centrala si sudica a localitatii Cheia



- În satul Comanca pe latura estică există un punct inundabil generat de o vale care la precipitații devine torent.

Ca lucrări se propun: decolmatarea talvegului corelat cu o supraveghere a cursului la poduri în perioadele cu precipitații intense și dezgheț pentru evitarea blocării cursului cu plutitori, la poduri, regularizarea pâraielor, îndiguirea și decolmatarea râurilor Olanesti și Cheia

În cadrul activităților economico-sociale se va acorda atenție apelor uzate ce sunt deversate necontrolat direct în factorii de mediu, contribuind în mod negativ la starea de confort și de sănătate a populației și animalelor. În special, se remarcă poluarea pânzei freatice de medie și mică adâncime, care este accesată și exploatată prin fântânile din gospodăriile particulare.

## CAPITOLUL 4 – CĂI DE COMUNICAȚIE

Străzile de pe teritoriul orașului Baile Olanesti vor respecta prevederile legale în vigoare.

Străzile existente sau propuse sunt clasificate astfel:

Străzi de categoria a III-a (colectoare) – 2 benzi x 3...3,50 m, 6-7 m lățime carosabilă, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură ;

Străzi de categoria a IV-a (de folosință locală) – 1 bandă x 3...3,50 m, 3-3,50 m lățime carosabilă, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

*(Ordin nr.49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, STAS 10144/2-91)*

Distanțele minime între fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzilor existente sau propuse a fi executate sunt următoarele:

- 22 m pentru DN 64
- 14-16 m, în funcție de lățimea trotuarelor, pentru străzile cu 2 benzi de circulație cu pomi și stâlpi și cu rețele subterane numeroase, respectiv 9-13 m pentru străzile de aceeași categorie dar fără pomi.

*(Anexa nr.4 la Normele tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr.49/1998)*

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot reduce în cazul în care sunt prevăzute trotuare cu lățimi mai mici decât cele stabilite în mod curent.

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot majora atunci când se prevăd zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajări pentru intersecții și pentru asigurarea vizibilității, precum și în cazul terenului accidentat, în vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin și al soclurilor clădirilor.

Trotuarele străzilor vor fi, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fisie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă la străzile de categoria a III-a poate fi prevăzută numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele vor fi adiacente părții carosabile.

Străzile propuse în noile cartiere vor fi minim de categoria a III-a.

Se exceptează străzile cu lungimi mai mici de 150,0 m care se pot amenaja ca fundături dacă nu există posibilitatea prelungirii lor.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime, tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

## **ZONE DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE**

Pentru drumuri nationale – 22,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia

Pentru drumuri judetene – 20,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia

Pentru drumuri Comunale– 18,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia

## **CAPITOLUL 5 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul orașului se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

Construcțiile de locuințe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcțiilor.

În cazul locuințelor individuale, semi-colective sau colective, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (ACD) și de tipul de locuire.

Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

### **Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu**

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construit desfășurată este de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construitdesfășurată este mai mare de 100,0 mp.

**Subzonele locuințelor semicolective/colective cu acces si lot folosit în comun** - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construit-desfășurată de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construit-desfășurată mai mare de 100,0 mp.

**Subzonele locuințelor colective (tip blocuri)**

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

- construcțiile pentru alimentație publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;

- construcțiile pentru turism - se va asigura cel puțin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;

- construcțiile si amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți, etc) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 30,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni industriale (producție si depozitare), service-auto/showroom, etc, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate aceste categorii, accesele rutiere se vor realiza numai de pe artere de circulație de categoria a III-a.

În interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță si confort, spații pentru circulația rutieră, precum si platforme pentru parcarele autovehiculelor.

În toate cazurile prevăzute la articolele 85, 86 si 87 se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare reiesite din calcul, pentru salariați/vizitatori/ aprovizionare.

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare/garare:

- construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;

- construcțiile colective unde se admite întărirea mixității funcționale prin conversia funcțională a apartamentelor de la parter.

Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări, pentru construcțiile noi propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale, prin Hotărâre de consiliu, a unor taxe bănești în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterrane pe teritoriul orasului.

Modul de constituire a fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată si cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al orasului.

## CAPITOLUL 6- PARCELAREA

Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 (patru) loturi alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate (*art.30 din RGU*).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o parcelare.

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor. (*art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizată 2009)*)

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum si constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism. (*art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată si actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009)*)

Proprietarii suprafețelor de teren pe care se pot construi patru sau mai multe clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului Regulament, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului Regulament.

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea si aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

Parcelarea unui teren intravilan sau care urmează sa fie introdus în intravilan se va aproba numai dacă:

- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei funcționale si ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- asezarea si natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient si după normele de siguranță si rezistență în vigoare.

În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare

parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă si evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Administrației Naționale „Apele Române” (Administrația Bazinală de Apă OLT) si al Agenției Județene pentru Protecția Mediului Valcea

Dacă, ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor realiza rețelele necesare fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – acestia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1000,0 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă si canal pentru aleile si străzile nou create prin parcelare.

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

## **CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI**

front minim însiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafața minimă însiruit	- 200 mp
suprafață minimă cuplat, izolat	- 500 mp
raport între lățimea si adâncimea parcelei	cel puțin egal

## **INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI**

front minim însiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 10 m
suprafața minimă însiruit	- 200 mp
suprafață minimă cuplat,izolat	- 300 mp
raport între lățimea si adâncimea parcelei	- maxim 1/3

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura si parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliară si evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință. (*art.31<sup>1</sup>, alin.3) din Legea 350/2001*)

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire si va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului local.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim 2 (două) benzi de circulație dimensionate conform normelor.

Străzile si aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în plansa „Reglementări urbanistice - Zonificare”.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m si vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat si dimensionat conform normelor tehnice.

La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50.000 mp trebuie să se prevadă, în afara asigurării celorlalte condiții de parcelare, o suprafață de teren pentru echipamente publice (comerț, scoala, biserică, terenuri de sport, etc). Această suprafață va fi de cel puțin 5% din totalul suprafeței terenului pentru terenurile cu suprafață între 50.000 si 200.000 mp si de cel puțin 7% pentru terenurile în suprafață mai mare de 200.000 mp.

Toate clădirile ce se construiesc pe parcelele rezultate din divizarea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune trebuie să fie concepute și executate cu asigurarea unui caracter arhitectural coerent.

Planul de parcelare va trebui să prevadă un număr suficient de norme după care se vor realiza grupurile de clădiri, inclusiv lucrări de ambientare cu plantații și elemente de mobilier urban.

**În cazul comasărilor** de parcele care să conducă la obținerea unor suprafețe de teren de peste 1 000 mp, pentru reglementarea clădirilor care se vor construi este obligatorie întocmirea documentației de urbanism în faza **PUZ / PUD** pentru obținerea unui caracter arhitectural coerent. Conformarea spațio-volumetrică a clădirilor propuse va menține amprenta vechilor imobile de pe loturile comasate, acceptându-se sistemul pavilionar.

### III REGLEMENTĂRI SPECIFICE

#### CAPITOL 1 - BT – ZONA BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ DE INTERES MAXIM

Este compusă din trei Subzone diferite structural :

**sBTp**- subzona balnear-turistica situată *în limitele zonei construite protejate*

**sBt** - subzona balnear - turistică situată *în afara zonei construite protejate* (zonă servicii - agrement - turism - case de vacanță)

**sBI** - subzona izvoarelor balneare

#### Descriere

**sBTp - subzona balneara și turistica situată în limitele zonei construite protejate**

Zona este declarată protejată în virtutea sa de depozitar al caracterului balnear și de vilegiatură ce a marcat dezvoltarea originară a stațiunii Băile Olănești (Livadia). Studiul istoric arată că factorul declanșator al genezei stațiunii au fost izvoarele, captate și puse la dispoziția primelor stabilimente de tratament balnear. Acestea din urmă au fost construite chiar pe teritoriul acestei subzone. Dezvoltarea urbanistică a urmat logica stațiunilor de profil de început de secol al XX-lea din Europa, deci spațiul rezidual/ liber a predominat în detrimentul spațiilor construite. Densitatea mică a permis ca în golurile urbane rămase să fie inserate, în perioada comunistă, ansamblurile menite să eficientizeze exploatarea calităților izvoarelor: hotelurile de mari dimensiuni Parâng, Livadia și Olănești împreună cu bazele de tratament aferente. Acestea au dezechilibrat urban o zonă relativ omogenă, dar i-au și imprimat un caracter distinct divers-unitar. O măsură bună a perioadei a fost folosirea parcurilor pe post de contragreutate spațială contrastantă cu volumele concrete nou-inserate.

Ansamblul urban și peisagistic rezultat este situat în centrul localității. Zona este delimitată astfel:

- la Est: vecinătatea estică imediată a hotelului Olănești
- la Sud: străzile Carol Davila, Bradului și Libertății
- la Vest: Promenada Izvoarelor (str. Mihai Eminescu), adică subzona **sBI**
- la Nord: porțiunea din strada Băilor aflată la N terenului pe care s-a aflat Pavilionul

Băilor (dispărut), cotul râului Olănești, limita nordică a terenului pe care este amplasat hotelul Parâng, limita nordică a loturilor ce au frontul către strada Livadia și porțiunea din strada Forestierilor aferentă terenului pe care este amplasată clădirea Primăriei.

Subzona **sBTp** a apărut prin suprapunerea de straturi distincte: **primul strat este cel al nucleului** generator alcătuit din stabilimentele permanente apărute după dezastrul din anul 1905. Acest nucleu fragmentat cuprindea aria marilor facilități de tratament (destinate civililor) descrisă de Hotelul Nr.1 (pe locul său se află astăzi parcare supraetajată), Pavilionul Băilor (dispărut), Hotelul Băilor (înlocuit cu o structură de 10 etaje neterminată), Cazinoul și aria vechilor pensiuni (destinată cadrelor militare); aceasta din urmă s-a dezvoltat de-a lungul Aleii Trandafirilor, străzilor Libertății și Carol Davila. Acest prim strat conține și suprafețe în care funcțiunea turistică se întrepătrunde cu cea rezidențială. Peste primul strat al subzonei s-a suprapus cel al **megaproiectelor din perioada comunistă**: hotelurile-baze de tratament Parâng (1987), Olănești (1984) și Livadia (construit inițial pe structura vilei 1 Mai, extins în '71-'80 și finalizat după 1990).

Un caz particular al subzonei **sBTp** este Sanatoriul Balnear 1Mai, sucursală a Spitalului Universitar de Urgență Elias din București, situat în extremitatea de S-V a stațiunii, la baza pădurii de fag Argele. Acesta a fost construit în perioada 1954-1975.

Motivul poziționării sale la o distanță considerabilă de centrul stațiunii ține de statutul său de clinică de tratament pentru politicienii perioadei comuniste.

**sBt - subzona balnear - turistică situată în afara zonei construite protejate (zonă servicii - agrement - turism - case de vacanță)**

**sBt** se constituie din:

- porțiunea ce are la V terenurile și clădirile adiacente străzii Pieței, la N râul Olănești, la E limita de proprietate a terenului pe care este amplasat hotelul Latina, iar la S strada Băilor

- porțiunea adiacentă subzonei **sBI** ce cuprinde terenurile intravilane de la N râului Olănești, începând cu zona delimitată de terenul pe care se află cabanele Silva, Afrodita și Diana și terminându-se în dreptul izvorului 24.

**sBI, subzona izvoarelor balneare** este promenada care funcționează simbiotic cu subzonele hoteliere ale zonei balneare. Rolul protejării acestei subzone derivă din utilitatea pentru stațiune a unui traseu care este terapeutic, atât prin calitățile curative ale apelor minerale, cât și prin ambient. Construcțiile existente pe acest traseu au rol utilitar: pavilioanele ce adăpostesc captările izvoarelor 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 24 și 30. Excepția de la regulă este barul Turn și anexele aferente.

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Primul strat menționat al subzonei sBTp este cel al nucleului generator.** Partea vestică a acestuia cuprinde marile investiții datorate în mare parte proprietarului stațiunii care a fost, după 1902, inginerul D. Bădescu. Conform Monografiei "Orașul Băile Olănești, *"în 1904 aici existau: un hotel cu 40 camere, alt hotel de paianță ce avea un salon mare pentru restaurant, un salon pentru cafea, bucătărie, o sală mare cu 12 cabine pentru baie. Din 1905-1906 începe să se construiască un stabiliment pentru băi cu 60 de cabine, terminat în 1910[.]. În 1905 își începe activitatea în stațiune dr. Ion Puțureanu. Conștient de eficacitatea izvoarelor și de importanța ce putea s-o aibă pe viitor stațiunea, în 1905 dr. Puțureanu începe construirea unui sanatoriu aproape de izvoarele minerale de pe Valea Tisei, pe un teren proprietate a ing. D. Bădescu. Terminat în 1912, sanatoriul avea ca anexe un restaurant și o uzină electrică. Pentru acele vremuri sanatoriul era apreciat drept unul dintre cele mai moderne din țară: camere mari, spațioase, mobilate în stil englezesc, încălzite cu calorifer, luminate electric, apă, ascensor electric, o terasă pentru plaje. La parter avea laborator de analize chimice, biologice, bacteriologice, sală de chirurgie unde lucra dr. Vasile Militaru, cumnatul dr. Puțureanu, instalații de electroterapie, hidroterapie, raze Roentgen. Se apreciază că a fost prima clădire din județ dotată cu lift. Toate construcțiile, renovările și instalațiile au costat peste 500.000 lei, o sumă enormă pentru acele vremuri. Între 1905-1912 Bădescu a construit 2 hoteluri cu parter și etaj, fiecare cu o capacitate de cca 100 paturi."*<sup>1</sup> Dintre acestea a supraviețuit până în prezent doar Hotelul Nr.2, actualmente Hotelul Florilor de pe Alea Trandafirilor.

Partea estică a nucleului, cea dezvoltată de-a lungul Aleii Trandafirilor, străzilor Libertății și Carol Davila, este alcătuită din vilele construite în perioada anilor 1920-1940. Acestea, dintre care multe încă există, s-au materializat ca urmare a nevoii de locuri de cazare create de boierul Bădescu prin construcția bazelor de tratament.

Aceste investiții sunt cele ce au determinat direcțiile drumurilor de-a lungul cărora au apărut casele particulare. Această tramă stradală generatoare este singurul lucru coerent palpabil rămas nouă din trecutul antebelic al stațiunii.

**Stratul suprapus ulterior, cel al megaproiectelor hoteliere comuniste** a apărut după naționalizare și a avut ca scop creșterea randamentului activității stațiunii: diversificarea bazei de clienți a devenit posibilă prin lărgirea și suplimentarea locurilor de cazare cu ajutorul rezolvărilor arhitecturale moderniste.

Atât hotelul Olănești, cât și Parâng și Livadia funcționau autonom față de restul stațiunii, după modelul impus în trecut de fostul proprietar: fiecare unitate are propria sa bază de tratament și restaurant.

Parcul central a fost păstrat aproape intact în perioada inserțiilor din perioada comunistă.



**sBt - subzona balnear - turistică situată în afara zonei construite protejate (zonă servicii - agrement - turism - case de vacanță)**

Caracterul subzonei **sBt** este diferit: cu excepția locuințelor de pe faleză, sunt preponderente construcțiile pentru uz sezonier (cabanele Diana, Silva și Afrodita), construcțiile improvizate din zona pieței, căsuțele de camping de pe faleza râului și cele câteva clădiri cu regim de înălțime mai mare (hotelul Bitu, complexul comercial de la strada Băilor, etc.).

**sBI, subzona izvoarelor balneare**

Caracteristica principală a subzonei **sBI** este prezența aproape exclusivă a factorului natural: pădurea de pe versanții adiacenți râului Olănești. Pavilioanele destinate exploatării izvoarelor sunt amenajate impropriu, iar unele dintre ele reprezintă un risc pentru persoanele în vârstă din p.d.v. al siguranței în exploatare - rampe, scări.

**Agresiuni**

**sBTp - subzona balnear-turistică situată în limitele zonei construite protejate**

Cele mai vizibile agresiuni din **sBTp** sunt construcțiile hoteliere private realizate în ultimele două decenii în zona centrală. Nici Hotelul Central și nici Hotelul Stogu nu se înscriu într-un continuum armonios; din cauza acestora aspectul general este predominant haotic. Lipsa de respect față de caracterul localității se constată și la nivelul intervențiilor improvizate ce au fost autorizate în zona adiacentă Aleii Izvoarelor (str. Mihai Eminescu).

Factorii generatori ai haosului vizual țin pe de o parte de **volumetria excesivă** și de **cromatică stridentă** a fațadelor celor două hoteluri, precum și de caracterul improvizat al standurilor comercianților ce activează în piața adiacentă promenadei (și chiar și de-a lungul promenadei). **Lipsa de adecvare a scării** implanturilor hoteliere la scara existentului este o altă problemă ce îngreunează perceperea volumelor; acest lucru aduce elemente de tensiune și dezordine în descifrarea peisajului urban. **Principiul "politeții caselor" nu este nici el respectat** în multiple situații: lipsa de coordonare optică și armonizare a construcțiilor învecinate denotă absența contribuției unui arhitect - valoarea spațiului public este grav afectată.

O tendință nocivă observată este aceea care ține de renovarea vechilor clădiri cu materiale moderne perisabile.

**sBt - subzona balnear - turistică situată în afara zonei construite protejate (zonă servicii - agrement - turism - case de vacanță)**

Subzona **sBt** se prezintă și ea dezordonat: atât cele 3 cabane, cât și construcțiile adiacente râului Olănești din zona centrală a străzii Pieței au un aspect improvizat, neplăcut. Locuințele de pe faleza râului Olănești se pot percepe dinspre Primărie; din nefericire, și acestea sunt agresive cromatic și dau impresia unei aglomerări de materiale ce nu au nimic în comun cu restul localității. Vegetația din spațiile verzi a crescut necontrolat în această zonă urbană; nu s-au efectuat toaletări vizibile în ultimii 25 de ani.

## **sBI - subzona izvoarelor balneare**

În subzona **sBI** există locuri de odihnă și obiecte de mobilier urban neîntreținute. În aceeași situație se află și parapetii. Aspectul neîngrijit, coroborat cu prezența ocazională a vânzătorilor ambulanți constituie o agresiune vizuală. Circulația abuziv carosabilă, deși are frecvență redusă, există, și perturbă promenada pietonală.

### **Valoare**

#### **sBTp - subzona balnear-turistica situata în limitele zonei construite protejate**

Subzona **sBTp** se prezenta, în urmă cu doar 3 decenii, ca o țesătură urbană în care coexistau mici locuințe, foste pensiuni și hoteluri moderniste de mari dimensiuni. Echilibrul fragil al decorului urban fusese respectat cu eforturi de specialiști însărcinați cu sistematizarea Băilor Olănești în perioada anilor '70-'80, în ciuda directivei de a insera obiecte de arhitectură ce schimbă scara (hotelurile Parâng și Olănești).

După anul 1990, intervențiile brutale (atât demolări, cât și inserții) care au afectat cel mai mult peisajul urban al Băilor Olănești au fost în această subzona. Deși încă există construcții valoroase punctual, **ansamblul urban al subzonei nu mai reprezintă un element valoros în sine. Scopul acestui regulament este crearea unui cadru care să permită atenuarea asperităților spațio-volumetrice și oferirea unei structuri de reglementare viabilă pentru viitor.**

Se **protejeaza** valorile arhitectural - urbanistice si de mediu natural în ansamblul lor: trama stradala, fondul construit valoros (vernacular-tradițional/ ambiental, istoric, arhitectural), caracteristicile parcelarului. Sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente. Interventiile noi se vor face doar cu respectarea obligatorie a normelor impuse de prezentul regulament.

Se interzice comasarea proprietatilor, pentru a impiedica realizarea unor cladiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scara: acest lucru s-a întâmplat deja și trebuie corectat.

Se interzice cedarea din suprafata verde a parcurilor pentru orice alte functiuni. Parcurile trebuie să rămână spații exclusiv plantate. Această prevedere se va detalia la capitolul *Zone verzi*.

Prin asanări, se va favoriza recuperarea arhitecturii degradate: se dorește evitarea ridicării de noi construcții pe parcelele deja construite și reducerea Procentului de Ocupare a Terenului - P.O.T.. Se vor urmări demolarea elementelor parazitare și creșterea accesibilității la clădirile principale. În nici un caz o clădire veche valoroasă nu se va sacrifica pentru a face loc uneia noi.

Se va menține aspectul tradițional al locuințelor vechi aflate în subzona **sBTp**: se vor folosi tencuieli foarte deschise la culoare (variații de alb), se va înlocui învelitoarea acoperișurilor cu materiale similare și se va evita inserarea de elemente vizuale străine. Ramele tâmplăriilor noi vor respecta forma și culorile celor vechi.

**sBt - subzona balnear - turistică situată în afara zonei construite protejate (zonă servicii - agrement - turism - case de vacanță)**

Construcțiile din subzona **sBt** sunt lipsite de valoare.

**sBI - subzona izvoarelor balneare**

Subzona **sBI** este valoroasă prin lipsa intervenției antropice: se poate considera un bun spațiu de relaxare datorită contactului nemijlocit cu mediul natural.

## **SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **FUNCȚIUNI ADMISE ÎN sBTp**

- a. minihoteluri;
- b. vile turistice;
- c. mini-cazino în regim high-end;
- d. pavilioane pentru bai termale sau bai amenajate în clădirile destinate cazarii;
- e. pensiuni de capacitate mica (pana la 10 camere), compatibile cu tinuta arhitecturala a clădirilor existente
- f. galerie de artă
- g. restaurante-concept
- h. spa-uri, centre de wellness
- i. centre de tratament/ recuperare/ beauty
- j. centre de training și conferințe/ simpozioane amenajate în clădirile destinate cazarii;
- k. hub-uri de afaceri
- l. farmacii
- m. servicii financiar-bancare și de asigurări
- n. florării în spații comerciale existente sau etalaje mobile în măsura în care nu deranjează circulația pietonală

### **FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a. puncte de desfacere de mici dimensiuni pentru mărfuri de uz comun (și produse alimentare) care să respecte o tipologie de signalectică și amenajare unitară pentru întreaga stațiune
- b. magazine mixte de capacitate mica (băcănii) cu respectarea condițiilor de la punctul precedent
- c. ceainării, patiserii, simigerii, cafenele și cofetarii;
- d. restaurante și autoserviri;
- e. locuințe - doar dacă proiectul respectă cu strictețe proporția, volumetria și cromatica locuințelor specifice subzonei
- f. ateliere de meșteșuguri tradiționale: artizanat, croitorie, pielărie, ceaprazărie etc. cu condiția ca procedeele tehnologice specifice să nu creeze disconfort olfactiv, fonic sau vizual
- g. cabinete medicale sau stomatologice, cu următoarele condiții:
  - (1) funcțiunea sa fie amplasata in corpul cladirilor existente, de regula la parter;

(2) funcțiunea sa nu stănjenească vecinătățile - mai ales din punct de vedere fonice;

(3) funcțiunea sa nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;

(4) sa nu afecteze vegetația existentă;

h. activități de jocuri și pariuri, cu condiția respectării regulamentului de publicitate al stațiunii și subordonarea fațadelor ambientului străzii pe care funcționează.

i. sedii de instituții publice și servicii (învățământ, cultură, sănătate, culte); condiția este organizarea de concursuri pentru soluții de arhitectură în vederea obținerii de soluții adecvate țesutului urban

j. spații verzi pentru plimbare;

k. mobilier urban pentru odihnă și adăpost temporar;

l. cinematografe, teatre experimentale, biblioteci multimedia/ mediatecă

m. activități economice flexibile în construcțiile neterminate sau degradate; scopul este permiterea întreținerii construcțiilor și reconversia sau refuncționalizarea lor.

În situația ultimelor 4 puncte (j;k;l;m), se precizează că este vorba de funcțiuni existente și se admite extinderea sau schimbarea acestora doar după aprobarea unei documentații P.U.D./P.U.Z.

## **FUNCȚIUNI INTERZISE**

a. activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

c. construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioscuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;

d. depozitare *en-gros*;

e. depozitarea pentru vânzarea unor substanțe inflamabile sau toxice;

f. activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

g. depozitari de materiale reutilizabile;

h. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

i. staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate (haha ;) );

j. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații)

k. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații).

l. spații prestări servicii de întreținere personală (coafor, frizerie)

m. magazine second-hand

## **FUNCTIUNI ADMISE ÎN sBT**

Existente

- a. locuire
- b. cazare de orice tip
- c. comerciale

Propuse

- d. repararea/recondiționarea/consolidarea/ modernizarea construcțiilor existente.
- e. desființarea sau înlocuirea construcțiilor existente ; în situația în care se dorește înlocuirea cu clădiri noi cu structură permanentă, se vor păstra obligatoriu POT și CUT existente pe parcelă.
- f. amplasarea de structuri demontabile pentru funcțiunile admise. Respectivetele intervenții din categoria celor provizorii și demontabile nu impun reglementări de tip POT, CUT, regim de înălțime.
- g. camping organizat
- h. facilități demontabile pentru evenimente artistice
- i. piață de legume, eventual volantă
- j. târguri de produse bio
- k. mici terenuri de sport
- l. orice construcție modulabilă și demontabilă cu rol de cazare low-cost (tip bungalow)
- m. zone verzi amenajate peisager pentru loisir
- n. locuri de joacă

## **UTILIZĂRI ADMISE ÎN SBI**

- a. comerț ambulant cu artefacte necesare celor ce urmează tratament ce implică consumul de ape minerale, cu condiția ca acesta să se desfășoare în tonete mobile
- b. etalaje mobile pentru vânzare remedii naturiste
- c. lucrările de reparare, întreținere sau înlocuire parțială sau totală a elementelor constructive ale pavilioanelor izvoarelor

## **UTILIZĂRI INTERZISE ÎN SBI**

Orice construcție ce nu este pavilion destinat exploatării izvoarelor minerale, indiferent dacă aceasta este temporară sau permanentă.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **sBTp**

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor din zona protejata. Parcelele se pot diviza in loturi alaturate de minimum 500 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrarile noi, lotul se considera construibil daca are suprafata minima de 500 mp, in acest scop fiind admise comasari de loturi, intre limitele de 500-1000 mp ale lotului rezultat dupa comasare ( vezi Cap. II REGLEMENTĂRI COMUNE , Punctul 6 – PARCELARE).

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul strazii, de regulă; fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament. În cazul în care regimul de aliniere al fațadelor este identic cu aliniamentul, se va păstra regula locului.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

### **CIRCULAȚII SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul că spațiile destinate parcarilor aparținând hotelurilor existente sunt insuficiente, se va introduce obligativitatea folosirii parcarii centrale (construită în parc!)

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Înălțimi admise în subzona sBTp:** minimum 8 m, maximum 18 m la cornișă.

Regim maxim de înălțime: S+P+4E+M.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural de colț care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală reglementată, desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 10 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare strazii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

La cladirile mari existente, se admite renovarea fatadelor, cu pastrarea stilului arhitectural original și fara supraetajari. **Se vor contracta specialiști/ arhitecți pentru lucrările de renovare ale fațadelor clădirilor antebelice.**

#### **Inalțimi admise în subzona sBt**

Regimul maxim de înălțime: P+2E+M

Nu se va depăși CUT maxim = 1

În subzona **sBt** se permite repararea/reconstrucționarea/consolidarea/ modernizarea construcțiilor existente. Este permisă desființarea sau înlocuirea fiecăreia dintre acestea. În situația în care se dorește înlocuirea cu clădiri noi cu structură permanentă, se vor păstra obligatoriu POT și CUT existente pe parcelă.

Se permite amplasarea de structuri demontabile pentru funcțiunile admise. Respectivul intervenții din categoria celor provizorii și demontabile nu impun reglementări de tip POT, CUT, regim de înălțime.

Prin însumarea suprafețelor construcțiilor demolate de pe o parcelă se poate obține o suprafață ce poate fi exploatată economic (suprafață construibilă). Pentru orice intervenție în această subzonă se vor întocmi obligatoriu documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR (valabil sBTp și sBT)**

Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare ale structurilor) se va pastra sau se va reveni la arhitectura initială a fatadelor.

Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente. În cazul locuințelor și pensiunilor, acoperisurile vor fi de regula în 4 ape, vor avea panta similară cu cea a clădirilor tradiționale existente, și vor fi acoperite cu șită (draniță sau șindrilă), țiglă ceramică sau tablă plană fâltuită în culori închise. Se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele două pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.

În virtutea principiului eficienței comerciale, hotelurile noi pot avea învelitori cu forme diferite: se acceptă acoperirea în terasă, acoperirea într-o singură apă și tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.

#### **Se interzic:**

a. imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei

b. utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre; se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp și specifică zonei

c. utilizarea neacoperită a unor materiale care în mod tradițional au fost acoperite cu parament

d. utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio

e. utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămidă aparentă; se vor folosi tencuieli lise

- f. sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante
- g. suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina) la fațade
- h. imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/ lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale)
- i. utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafețe metalice stralucitoare)
- j. utilizarea culorilor stridente
- k. vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor
- l. pastişele și împrumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasică (baluștrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

**Daca cladirea este clasificata ca monument istoric**, interventiile admise vor fi urmatoarele:

- **consolidare si restaurare:** se admit imbunatatiri ale confortului locuirii prin amenajarea unor grupuri sanitare sau bai in spatiile existente.

Daca cladirea este catalogata prin PUG ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele:

- **consolidare si restaurare cu aportul specialiștilor**, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari de partiu interior care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

Daca cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi, dupa caz:

- **consolidare si restaurare**, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;
- **demolare si reconstruire** integrala, **pe perimetrul original al cladirii**, cu pastrarea identica a fatadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

- **demolare si reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) si/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua cel puțin panta acoperisului, materialul de acoperire (tigla sau tabla) si raporturile plin-gol ale fatadelor fostei cladiri.

In oricare dintre situatiile de mai sus, se va proceda la **asanarea** incintei (parcele) de construcțiile parazitare.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ (sBTp , sBT, sBI)**

Toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditional pe fatadele catre stradă.



## **SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE (sBTp , sBT, sBI)**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricărui element de mobilier urban caracterului clădirilor și conditionarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esente, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile (vizual) publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

## **ÎMPREJMUIRI (sBTp , sBT)**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidărie de piatră (interzise aplicațiile de imitații de piatră) de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din profile metalice sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu;

- pentru a conferi o imagine unitară străzilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, policarbonat, profile din material plastic, monogramele, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului;

- se încurajează preluarea tipologiilor tradiționale de gard: împrejuriri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **sBTp**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 50%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 3

Deoarece sBTp cuprinde instituții, servicii și echipamente publice diversificate, Procentul de Ocupare al Terenului (POT) și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se individualizează pe destinații, respectând prevederile HGR 525/1996 cu toate modificările ulterioare, respectiv Regulamentul General de Urbanism, Anexa2.

Astfel :

## Pentru UNITĂȚI DE INVĂȚĂMÂNT

### Principii:

- a. cuplarea, in masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (de ex: scoala + gradinita);
- b. asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- c. favorizarea conlucrării cu amenajarile sportive publice;
- d. asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- e. conlucrarea cu alte unitati de interes public.

### Reguli:

- a. evitarea terenurilor impropriei construirii;
- b. asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- c. asigurarea echiparii tehnico-edilitare;
- d. asigurarea conditiilor de igiena si protectia impotriva incendiilor;
- e. asigurarea parcajelor;

### Regimul de construire:

**P.O.T. – 25%**

**C.U.T. – 0.9**

**H max. cornisa -10m (P+2E+M)**

**Spatiu verde -min. 25% / incinta**

## Pentru UNITĂȚI SANITARE

### Principii:

- a. accesibilitatea la transport public;
- b. vecinatăți linistite;
- c. cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- d. posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice

### Reguli:

- a. evitarea terenurilor impropriei construirii;
- b. asigurarea acceselor pietonale carosabile, diferite pentru personal si pacienti;
- c. echiparea tehnico-edilitara;
- d. retrageri necesare asigurării conditiilor de igiena si de protectie impotriva incendiilor;
- e. asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati;
- f. amenajarea spatiilor plantate;

### Regimul de construire:

**P.O.T. – 20%**

**C.U.T. – 1.1**

**H max. atic -18m (P+4E+M)**

**Spatiu verde -min. 35% / incinta**

## Pentru UNITĂȚI DE CULT

### Principii:

- a. accesibilitate la transportul public;
- b. vecinatati linsitite;
- c. cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor

(dupa caz);

d. conlucrarea cu unitati si servicii publice

**Reguli:**

a. amplasare in zone compatibile;

b. asigurarea acceselor pietonale si carosabile;

c. echiparea, dupa caz, cu retele tehnico-edilitare;

d. orientarea fata de punctele cardinale;

e. asigurarea parcajelor;

f. spatii verzi si plantate.

**Regimul de construire:**

**P.O.T. – 30%**

**C.U.T. VOLUMETRIC– 3**

**H max. cornisa -10m**

**Spatiu verde -min. 35% / incinta**

**Pentru UNITĂȚI SPORT ȘI DE AGREMENT**

**Principii:**

a. accesibilitatea pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;

b. cuplarea amenajarilor sportive;

c. conlucrarea cu alte functiuni urbane .

**Reguli:**

a. amplasarea preferentiala in zone specializate;

b. asigurarea acceselor pietonale si carosabile;

c. echiparea tehnico-edilitara;

d. asigurarea parcajelor;

e. spatii verzi si plantate functie de tipul amenajarilor.

**Regimul de construire**

**- zonă pentru construcții :**

**P.O.T. – 50 % pentru construcții și amenajări sportive (complex sportiv, săli de antrenament , săli competiții sportive , patinoare artificiale, popicării )**

**C.U.T. – 1**

**H max. -10m**

**- zonă pentru alei , drumuri și parcaje :**

**P.O.T. – 20 %**

**- zonă pentru spații verzi :**

**P.O.T. – 30 %**

**CONDIȚII DE AVIZARE**

Data fiind importanța zonei balneare turistice protejate **sBTp** , avizarea documentațiilor în vederea autorizării va fi precedată de întocmirea documentațiilor de urbanism : PUD/PUZ.

## CAPITOLUL 2 – L - ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu următoarele subzone:

**2.1. sLiU - Subzona de locuire individuală pe lot cu specific urban și semi-urban, ocazional mic comerț**

**2.2. sLiR - subzona de locuire individuală pe lot, cu specific rural - satele Comanca, Tisa, Gurguiata, Pietris, Mosoroasa, Cheia, Olanesti Sat**

**2.3. sLC - Subzona de locuire colectivă în clădiri de înălțime redusă P+2 – P+4**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut rural și urban ,diferențiate din următoarele puncte de vedere:**

**(a) funcțional**

- caracterul locuințelor: individuale, semicolective , colective mici și medii;
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,

**(b) morfologic:**

**- tipul parcelarului:**

- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe alte terenuri (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- parcelări tradiționale , spontane ;

**- configurația în raport cu spațiul stradal:**

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

**- volumetria:** regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri) , mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș).

**(c) vechime:** exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);

**(d) calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul , calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;

- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele tipuri și unități de referință:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri ;
- locuințe colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

**(e) din punct de vedere al gradului de protecție**

- zone situate în interiorul perimetrului protejat , delimitat prin studiu Istoric arhitectural ;
- zone situate în afara perimetrului zonelor construite protejate ;

**2.1. sLiU - subzona de locuire individuala pe lot cu specific urban si semi-urban, ocazional mic comert**

**DESCRIERE**

Zona include loturile cu locuinte individuale din orasul Baile Olanesti localitatea Livadia aflate in afara zonei construite protejate si in afara zonei de protectie a monumentelor.

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI**

Zona cu locuinte individuale pe lot, cu aspect urban sau semi-urban, ce poate evolua către un statut urban civilizat.

Semnale de alarma: aparitia unor cladiri noi care nu respecta caracteristicile urbanistice ale zonei: POT marit, regim de inaltime peste media generala, arhitectura ce nu se incadreaza in specificul zonei, folosirea unor finisaje improprii ca si a unor functiuni comerciale care duc la degradarea calitatilor rezidentiale ale zonei.

**SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**UTILIZĂRI ADMISE**

-locuinte cu standard mediu si ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- cazare tip pensiune, in cadrul locuintei existente; cu urmatoarele conditii:
  - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile;
  - (2) functiunea sa nu implice modificari ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;
  - (3) sa nu afecteze vegetatia existenta in curti;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- a. activitati care pot provoca degradarea cladirilor;
- b. activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- c. constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare;

- d. depozitare en-gros;
- e. depozitarea pentru vanzare a unor substante inflamabile sau toxice;
- f. activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- g. platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- h. stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- i. lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- j. orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR**

Caracteristicile parcelelor: se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor. Parcelele se pot diviza in loturi alaturate de minimum 300 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrarile noi, lotul se considera construibil daca are suprafata minima de 300 mp, in acest scop fiind admise comasari de loturi, intre limitele de 300-1000 mp ale lotului rezultat dupa comasare.

### **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Asezarea cladirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul strazii; fatada cladirii va fi paralela cu acest aliniament.

### **ALINIAREA LATERALA SI POSTERIOARA**

În cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o iungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 metri;

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 metri; in cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA**

**Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.**

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut printr-una din proprietatile invecinate;

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Minimum 4 m, maximum 10 m - la cornisa, respectiv 7 m si 13 la coama.

Regim maxim de maltime: S+P+2E. Se admite mansardarea podului.

inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3 m inaltimea cladirilor existente invecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foisor) care poate depasi cu 3 m inaltimea maxima verticala (10 m) desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

In cazul cladirilor de colt, inaltimea permisa pentru strada principala poate fi continuata si pe strada secundara pe o lungime de cel mult 10 m, dupa care se racordeaza la inaltimea corespunzatoare strazii respective.

Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente cu acoperis, este recomandata preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **Aspectul exterior:**

Volumul:

Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea. Beneficiarul noii constructii este obligat sa solicite arhitectului efectuarea unui studiu de perspectivă fotorealism(simulare arhitecturală 3D ce va cuprinde elemente din vecinătate) pentru fiecare documentație depusă pentru obținerea DTAC. Aceasta va demonstra dacă noul volum obturează sau nu elemente importante pentru armonia vizuală a zonei.

Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente.

### **Aspectul exterior al constructiei:**

a. volumetria va fi simpla, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperele zonei).

b. nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

c. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe socluri;

d. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe volumul exterior al clădirii

e. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe gardul de împrejmuire al proprietății

f. se admit socluri din piatră folosită ca material structural la construcțiile de locuit/ turistice, dacă soluția de rezistență o permite

g. se recomanda ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

h. se recomanda geamuri de tip “termopan” (numai partea de sticla) sau ferestre duble sau triple in unu, doua sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla (tip Nevada), polycarbonat.

i. nu se admit confectionii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

j. nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente

k. imprejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;

l. nu se admit inchideri perimetrale ale proprietății confectionate din fier forjat. Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țevă metalică profil pătrat/dreptunghiular.

m. zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

n. nu se admit materiale compozite ce imită materiale naturale (de ex. plăci ceramice ce imită lemnul sau zidăria de cărămidă)

o. nu se admite vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor

p. nu se admit tencuieli rugoase de tip strop sau calcio vecchio

r. nu se admit placaje ceramice sau cu sparturi de marmură

s. se recomanda izolarea termica optima a constructiilor

ș. se recomanda folosirea surselor alternative de energie

t. se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii

### **Acoperisul:**

a. forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 35 grade.

b. nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

c. se recomanda luminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplariile confectionate din metal sau plastic, geam armat, polycarbonat etc.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe



fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 20 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea in vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

#### **ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;

Nu se admit închideri perimetrare ale proprietății confecționate din fier forjat. Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țevă metalică profil pătrat/dreptunghiular.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI și COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT,CUT)**

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: **35%**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: **1,3**

Plantatie Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, inaltime etc.). Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantatii decorative.

#### **CONDITII DE AVIZARE**

In vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare obligatoriu documentatii de urbanism faza PUD / PUZ si desfasurari ale strazilor , fotografii si studii de insorire.

### **2.2. sLiR - subzona de locuire individuala pe lot, cu specific rural - satele Comanca, Tisa, Gurguiata, Pietris, Mosoroasa, Cheia, Olanesti Sat**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona include locuintele situate in satele Comanca,Tisa, Gurguiata, Pietris, Mosoroasa, Cheia si Olanesti Sat cu exceptia zonelor verzi si a dotarilor din perimetrul acestora, inclusiv a edificiilor de cult. Caracteristici: zona cu locuinte individuale pe lot, cu aspect rural.

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe dotate cu utilitățile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a. cazare tip pensiune, în cadrul locuinței existente;
- b. Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.
- c. Funcțiuni turistice cu caracter rural cu respectarea următoarelor condiții: elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei. Se admite, pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi / grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp ;
- d. unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică; cu următoarele condiții:
  - (1) funcțiunea să nu stănjenească vecinătățile;
  - (2) funcțiunea să nu afecteze vegetația existentă în curți.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor sau a spațiilor publice;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- c. construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioscuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- d. depozitare en-gros,
- e. depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- f. activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- g. depozitari de materiale refolosibile,
- h. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- i. staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- j. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- k. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- l. funcțiuni care presupun comasarea parcelelor istorice;

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

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

Parcelele se pot diviza în loturi alăturate de minimum 500 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se

considera construibil dacă are suprafața minimă de 500 mp, în acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 500-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Asezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se amplasează izolat pe lot. Fața de limitele laterale retragerea va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Este interzis traficul greu în zona construită protejată.

Se recomandă amenajarea unor trasee pietonale turistice.

Spațiile urbanistice care cuprind circulații, zone verzi și interstițiale se vor studia integrat, în vederea obținerii unei imagini specifice tradiției locale, cu dotări și mobilier urban.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete, etc.

Podurile și traversările peste cursuri de apă de importanță mică se vor reconstrui și reabilita, când este cazul, prin reconstituirea sistemelor de traversări tradiționale, respectiv poduri și podețe de lemn, punți de lemn, etc; acolo unde nu există această posibilitate, se vor executa traversări din alte materiale, dar acestea vor fi acoperite cu pământ și vegetație (iarbă).

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- minimum 4 m, maximum 7 m - la cornișă -, respectiv 7 m și 11m la coama.

Regim maxim de înălțime reglementat: P+1E+M. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foisor) care poate depăși

cu 3 m înălțimea maximă verticală (10m) desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 10 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejați, lăcuș de apă, etc.) existente, sau îngrădirea accesului la acestea. Beneficiarul noii construcții este obligat să solicite arhitectului efectuarea unui studiu de perspectivă fotorealistică (simulare arhitecturală 3D ce va cuprinde elemente din vecinătate) pentru fiecare documentație depusă pentru obținerea DTAC. Aceasta va demonstra dacă noul volum obturează sau nu elemente importante pentru armonia vizuală a zonei.

#### **Aspectul exterior al construcției:**

a. volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

b. nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

c. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe socluri;

d. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe volumul exterior al clădirii

e. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe gardul de împrejurare al proprietății

f. se admit socluri din piatră folosită ca material structural la construcțiile de locuit/ turistice, dacă soluția de rezistență o permite

g. se recomandă ferestre dreptunghiulare sau patrulate (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

h. se recomandă geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticlă) sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticlă (tip Nevada), policarbonat.

i. nu se admit confecții metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

j. nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente

k. împrejuririle și porțile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și materiale precum zidărie tencuită sau lemnul. Înălțimea gardului spre stradă va fi de maxim 1,80 m ;

l. nu se admit închideri perimetrice ale proprietății confecționate din fier forjat. Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional,

cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țevă metalică profil pătrat/dreptunghiular.

m. zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

n. nu se admit materiale compozite ce imită materiale naturale (de ex. plăci ceramice ce imită lemnul sau zidăria de cărămidă)

o. nu se admite vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor

p. nu se admit tencuieli rugoase de tip strop sau calcio vecchio

r. nu se admit placaje ceramice sau cu sparturi de marmură

s. se recomanda izolarea termica optima a constructiilor

ș. se recomanda folosirea surselor alternative de energie

t. se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii

### **Acoperisul:**

a. forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 35 grade.

b. nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

c. se recomanda luminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplariile confectionate din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice, se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un urboare la fiecare 40 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea in vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

### **ÎMPREJMUIRI**

a. imprejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;

b. nu se admit închideri perimetrare ale proprietății confecționate din fier forjat.

Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țeavă metalică profil pătrat/ dreptunghiular.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE TERENULUI**

**Procent de ocupare al terenului (POT) maxim: 30%**

**Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0,8.**

#### **CONDITII DE AVIZARE**

Se vor respecta prevederile legale.

### **2.3. sLC - Subzona de locuire colectiva in cladiri de inaltime redusa P+2 – P+4**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona include locuințele colective din Livadia de pe următoarele amplasamente:

- pe malul sting al raului Olanesti pe strada 1 Decembrie
- la intrarea in Livadia pe strada Bailor- bloc ANL
- imobilul aflat la intersectia strazilor Dr. Petru Groza cu Carol Davila
- imobilele aflate pe str Al. I. Cuza

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privată sau cu chirie ;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- locuințe colective / semicolective tip bloc;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea locuințelor colective , cu condiția ca volumetria să fie inspirată din arhitectura vernaculară a locuințelor din zonă , respectiv șarpantă în două ape , fără rupere de pantă sau intersecții de volume.
- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

În funcție de Hotărârile Consiliului Local

-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 etc.;

- 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.;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi 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;

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

În funcție de Hotărârea Consiliului Local

- 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.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- 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.

Datorită densității deosebite a spațiului construit se stabilește interdicție de construire pentru orice tip de construcție nouă , fără realizarea unei documentații faza PUD.

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

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

În zonele fără parcelar, rezultate din urbanismul "liber" al deceniilor 6-9 din secolul XX, construibilitatea terenului se determină în funcție de POT și de distanțele minime obligatorii dintre clădiri.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4 m.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor asigura accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc. Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime reglementat este maxim S+P+4E.

În cazul în care construcțiile au acoperiș cu pantă mai mare de 40 grade, se admite mansardarea.

În cazul învecinării cu un lacas. de cult, înălțimea construcției nu va depăși înălțimea la cornișă a lacasului de cult.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.



Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile de pe cladirile inalte.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane etc.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executarii constructor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel putin 2 mp de spatiu verde pentru 1 locatar.

Se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Se recomanda inverzirea, pe cat posibil, a teraselor necirculabile ale cladirilor. parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m inaltime.

#### **ÎMPREJMUIRI**

Terenurile aferente cladirilor de locuinte colective pot fi inprejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m inaltime si vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu inaltimea intre 0,6 si 1,5 m.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 2,0

## **CAPITOLUL 3 –M - CONSTRUCȚII AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Construcțiile cu valoare de patrimoniu au apărut organic, unele dintre ele au generat în jur un țesut prin natura funcțiunii lor, iar altele au apărut în mijlocul unui țesut existent. Exemplul cel mai interesant este al bisericii Sf. Pantelimon (biserica lui Horea) - aceasta a fost strămutată de către Patriarhul Iustinian Marina în 1958 într-un țesut urban existent.

#### **Agresiuni**

Agresiunile sunt de obicei din categoria construcțiilor rezidențiale însoțite de anexe. În majoritatea situațiilor acestea nu s-au realizat în baza unei autorizații de construire. Agresiunea se manifestă prin poluarea vizuală de natură :

- a. volumetrică, atunci când construcția mai nouă iese din scară sau are o formă dezordonată; aici se încadrează și situațiile în care forma acoperișului este nepotrivită
- b. a calității fațadei sau arhitecturii, atunci când construcția mai nouă are un aspect dizarmonios din p.d.v. al calității finisajului, golurilor, calității execuției
- c. cromatică, atunci când construcția mai nouă este tratată cu materiale lucioase, nepotrivite, stridente, inscripții luminoase, moderniste, texte în relief
- d. a aglutinării dezordonate, când într-un spațiu mic apar multe construcții ce creează dezordine în câmpul vizual de percepție a monumentului
- e. a stării construcțiilor învecinate, atunci când construcțiile mai noi sunt degradate

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe dotate cu utilitățile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a. cazare tip pensiune în cadrul locuinței existente cu respectarea elaborării unui P.U.D
- b. unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile și să nu afecteze vegetația existentă în curți; nu se vor permite însemne ce țin de publicitatea de marcă. Se interzice folosirea inscripțiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvărilor ce nu sunt caracteristice zonei.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- c. construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioscuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- d. depozitare *en-gros*;
- e. depozitarea pentru vânzarea unor substanțe inflamabile sau toxice;
- f. activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- g. depozitari de materiale refolosibile;
- h. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- i. staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- j. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații)
- k. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații).

- l. cazino
- m. spații pentru alimentație publică
- n. spații prestări servicii de întreținere personală (coafor, frizerie)
- o. magazine second-hand
- p. farmacii
- q. servicii financiar-bancare și de asigurări

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

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată. Pentru lucrările noi, lotul se consideră construibil dacă are suprafața minimă de 500 mp.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii, de regulă; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament. În cazul în care regimul de aliniere al fațadelor este identic cu aliniamentul, se va păstra regula locului.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

a. în cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fața de limită opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

b. în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

c. clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Inalțimi admise în zona de protecție a monumentelor: S+P+1E**, maximum 7 m la cornisa.

Inalțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înalțimea clădirilor existente învecinate.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperis, este recomandată preluarea pantei acoperisului, fără însă a depăși coama acoperisului existent.

La clădirile mari existente, se admite renovarea fațadelor, cu păstrarea stilului arhitectural original și fără supraetajări. **Se vor contracta specialiști/ arhitecți pentru lucrările de renovare ale fațadelor clădirilor antebelice.**

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor doar dacă construcția a fost realizată înainte de anul 1950.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente. În cazul locuințelor și pensiunilor, acoperisurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea panta similară cu cea a clădirilor tradiționale existente, și vor fi acoperite cu șită (draniță sau șindrilă), țiglă ceramică sau tablă plană fâltuită în culori închise. Se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele două pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.

### **Se interzic:**

- a. imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei
- b. utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre; se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp și specifică zonei
- c. utilizarea neacoperită a unor materiale care în mod tradițional au fost acoperite cu parament
- d. utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio
- e. utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămidă aparentă; se vor folosi tencuieli lise
- f. sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante
- g. suprafetele vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina) la fațade
- h. imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/ lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale)
- i. utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafete metalice stralucitoare)
- j. utilizarea culorilor stridente
- k. vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor

1. pastișele și împrumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasică (baluștrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

**Daca cladirea este catalogata prin PUG ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele:**

**a. consolidare si restaurare cu aportul specialiștilor**, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari de partiu interior care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

Daca cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi, dupa caz:

**a. consolidare si restaurare**, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;

**b. demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii**, cu pastrarea identica a fatadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

**c. demolare si reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) si/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua cel puțin panta acoperisului, materialul de acoperire (tigla sau tabla) si raporturile plin-gol ale fatadelor fostei cladiri.

In oricare dintre situatiile de mai sus, se va proceda la **asanarea** incintei (parcele) de construcțiile parazitare.

Clădirile noi care se vor construi pe terenuri unde a fost demolată o casă cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală se vor reface pe același amplasament. În situația în care se va demola o casă ce dăunează vecinătății monumentului, în locul ei se va permite edificarea uneia care respectă regulamentul zonei de protecție a monumentului și va face obiectul unui studiu de încadrare în sit de tip P.U.D.

La limita exterioară a zonei de protecție a monumentului se vor evita discrepanțele volumetrice.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditional pe fatadele catre stradă.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea

terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și conditionarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

### **ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

a. se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

b. gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidărie de piatră (interzise aplicațiile de imitații de piatră) de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din profile metalice sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu;

c. pentru a conferi o imagine unitară străzilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, polycarbonat, profile din material plastic, monogramele, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului;

d. se încurajează preluarea tipologiilor tradiționale de gard: împrejuriri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

a. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) **maxim 35%** .

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) **maxim – 0,9** .

c. **Plantații.** Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esente, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile (vizual) publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

## **CAPITOLUL 4 - C - ZONA LĂCAȘURILOR DE CULT**

### **GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în oraș sau în satele aparținătoare. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE:**

Se menține funcțiunea actuală.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

a. construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;

b. depozitare *en-gros*;

c. activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

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

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR:**

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

### **ECHIPAREA CLĂDIRILOR, CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul incintei, în locuri special amenajate.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

### **SPATII LIBERE ȘI PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

**Orice tentativă de inserare a mobilierului urban va fi condiționată de avizul de specialitate al reprezentanților în teritoriu ai Ministerului Culturii.**

### **ASPECTUL EXTERIOR**

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor. Orice intervenție se va face obligatoriu cu avizul Ministerului Culturii.

### **ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

## **CONFORMAREA CLADIRILOR**

**Înălțimi admise:** Înălțimile existente ale cladirilor. Nu se admit supraînălțări ale cladirilor din incinta.

## **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)** maxim: se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

**Cocficient de utilizare a terenului (CUT)** maxim: se poate admite creșterea cu cel mult 0,2 a CUT existent.

**Plantatii:** Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, înălțime etc.). Curțile accesibile publicului vor fi tratate ca plantatii decorative.

### **CONDITII DE AVIZARE**

În vederea autorizării cladirilor noi și a intervențiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

Pentru faza Proiect de autorizatie de construire **este obligatoriu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.**

## **CAPITOLUL 5 - TAS - ZONA DE SERVICII / TURISM - AGREMENT (Pensiuni) - CASE DE VACANȚĂ – regim mic de înălțime**

### **GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

LOC. LIVADIA - în partea nord-estica a localitatii pe strada Făgețeni

LOC. OLANESTI SAT – în partea nordica a localitatii pe malul stîng al raului Olanesti

LOC. MOSOROASA – în partea vestica a localitatii pe str. Mosoroasa și în partea sudica a localitatii în trupul de intravilan aflat la hotarul cu UAT Comuna Vladesti

LOC PIETRISU – în partea vestica a trupului central aparținînd localitatii

LOC SAT TISA – în partea estica a localitatii

LOC. SAT COMANCA – în partea sud-vestica a localitatii

Zonele enumerate mai sus au fost propuse pentru aceste funcțiuni deoarece prezintă potențial pentru turism (peisaj, aer curat, accesibilitate la drumuri și liniște).

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI PERMISE**

- a. unități de cazare, altele decât hotelurile de mari dimensiuni
- b. vile, cabane turistice
- c. pensiuni turistice
- d. minihoteluri
- e. campinguri
- f. sate de vacanță



- g. locuințe
- h. camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor
- i. activități ale agențiilor de voiage și ale tur-operatorilor
- j. centru salvamont
- k. spații verzi
- l. servicii turistice și sportive
- m. unitati comerciale și de alimentatie publică de mici dimensiuni
- n. informare turistică și agenții de turism
- o. dotări agrement – sport
- q. tratament de întreținere
- p. centre de sănătate de mici dimensiuni
- r. loisir în spații acoperite si descoperite;

Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile si spațiului urban aferent exigențelor.”

#### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITIONĂRI**

- activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice funcțiuni, clădiri si amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări si circulații, prin diminuarea vegetației si distrugerea habitatului, faunei locale si contravin normelor de protecție stabilite pe plan local .

#### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 500,0 mp pentru locuințe , case de vacanță , bungalouri , cabane (cu excepția satului Pietrișu, unde dimensiunea minimă a lotului poate fi și de 400mp).

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1 000,0 mp pentru Pensiuni turistice , Mini-hoteluri , Campinguri , Sate de vacanță , terenuri destinate Loisirului .

### **SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

- a. pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;
- b. pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- c. sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- d. terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

a. accesul în zona se va realiza prin strazi existente sau nou create *conf. Documentații de urbanism faza PUZ , PUD.*

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

a. se vor respecta retragerile stabilite prin viitoarele documentații de urbanism ;  
b. nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

a. distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;  
b. se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### **ACCESSE CAROSABILE**

a. parcelele construibile vor avea acces direct la un drum public de categoria a III – a și să beneficieze de drept de trecere legal obținut cu lățime de minim 4 ,00 m .  
b. în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;  
c. se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;  
d. aleile semi-carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea latime minimă de 4 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supra-largiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;  
e. numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

### **ACCESSE PIETONALE**

a. se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA**

a. dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;  
b. la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997, Ordinul MS nr.119/2014), precum și prevederile Codului Civil ;  
c. amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (bazine vidanjabile , depozit de gunoi , etc);  
d. îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată construcție;

- e. îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- f. vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI**

a. volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

b. beneficiarul noii construcții este obligat să solicite arhitectului efectuarea unui studiu de perspectivă fotorealism (simulare arhitecturală 3D ce va cuprinde elemente din vecinătate) pentru fiecare documentație depusă pentru obținerea DTAC.

Aceasta va demonstra dacă noul volum obturează sau nu elemente importante pentru armonia vizuală a zonei.

#### **Aspectul exterior al construcției:**

a. volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fără de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

b. nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

c. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe socluri;

d. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe volumul exterior al clădirii

e. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe gardul de împrejmuire al proprietății

f. se admit socluri din piatră folosită ca material structural la construcțiile de locuit/ turistice, dacă soluția de rezistență o permite

g. se recomandă ferestre dreptunghiulare sau patrulate (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

h. se recomandă geamuri de tip “termopan” (numai partea de sticlă) sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticlă (tip Nevada), policarbonat.

i. nu se admit confecții metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

j. nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente

k. împrejmuirile și porțile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și materiale precum zidărie tencuită sau lemnul. Înălțimea gardului spre stradă va fi de maxim 1,80 m ;

l. nu se admit închideri perimetrale ale proprietății confecționate din fier forjat. Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țevă metalică profil pătrat/ dreptunghiular.

m. zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

n. nu se admit materiale compozite ce imita materiale naturale (de ex. plăci ceramice ce imita lemnul sau zidăria de cărămidă)

o. nu se admite vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor

q. nu se admit tencuieli rugoase de tip strop sau calcio vecchio

p. nu se admit placaje ceramice sau cu sparturi de marmură

r. se recomanda izolarea termica optima a constructiilor

s. se recomanda folosirea surselor alternative de energie

t. se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii

#### Acoperisul:

a. forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 35 grade.

b. nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

c. se recomanda luminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip lumnator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplariile confectionate din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

#### PARCAJE

a. parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, motelurilor hotelurilor sau caselor de vacanta, astfel incat sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;

b. dimensionarea se va face respectand raportul:

c. pentru amenajari de agrement: 1 loc de parcare la 5 persoane;

d. pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;

e. asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turisti si unui loc de parcare la 2 angajati;

f. platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

#### SPATII VERZI

a. in interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;

b. se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;

c. se vor pastra unele loturi agricole si livezi care vor fi lucrate in mod traditional;

d. se recomanda ca terenurile de joaca sa fie specializate pe categorii de varsta; se interzice folosirea speciilor periculoase ;

e. zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

## **ÎMPREJMUIRE**

a. împrejuririle si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;

b. nu se admit închideri perimetrare ale proprietății confecționate din fier forjat.

Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țevă metalică profil pătrat/ dreptunghiular.

## **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT**

Regim înălțime maxim pentru Mini hotel , Pensiuni , Motel , Camping , Sat de vacanță , Dotări agrement – sport: D+P+1E+M

**POT MAXIM = 40%**

Regim înălțime maxim pentru Locuințe individuale , Cabane , Case de vacanță , Bungalouri: P+1E +M

**POT MAXIM = 30%**

## **COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT**

CUT maxim = 1,0 pentru Regim de înălțime D+P+1E+M

CUT maxim = 0,8 pentru Regim de înălțime P+1E+M

# **CAPITOLUL 6 - LP – Zonă cu funcțiune mixtă ce cuprinde LOCUINȚE , PENSIIUNI, CASE DE VACANȚĂ**

## **GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

LOC. OLANESTI SAT – în partea sud-estica a localitatii pe drumul ce face legatura cu Mosoroasa

LOC SAT CHEIA – în partea sud-vestica a localitatii

## **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **UTILIZĂRI PERMISE**

- a. alte mijloace de cazare
- b. vile, cabane turistice
- c. locuințe
- d. camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor
- e. spații verzi
- f. servicii turistice și sportive.

Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile si spațiului urban aferent la exigențelor.”

### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITIONĂRI**

Activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

## **UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

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

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe , forme , dimensiuni)**

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 500,0 mp pentru locuințe , case de vacanță, bungalouri, cabane (cu excepția satului Pietrișu, unde dimensiunea minimă construibilă este de 400mp). (cu excepția satului Pietrișu, unde dimensiunea minimă construibilă este de 400mp)..

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1000,0 mp pentru pensiuni turistice , campinguri, sate de vacanță.

### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

- a. pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- b. sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- c. terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

- a. accesul în zona se va realiza prin strazi existente sau nou create conform documentațiilor de urbanism faza PUZ , PUD.

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- a. se vor respecta retragerile stabilite prin viitoarele documentații de urbanism PUZ, PUD ;
- b. nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- a. distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- b. se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURARE A ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **ACCESSE CAROSABILE**

- a. parcelele construibile vor avea acces direct la un drum public de categoria a III – a și să beneficieze de drept de trecere legal obținut cu lățime de minim 4 ,00 m .
- b. în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- c. se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere;
- d. aleile semi-carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea latime minima de 4 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supra-largiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- e. numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

#### **ACCESSE PIETONALE**

- a. se vor prevedea accese pietonale la toate constructiile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA**

- a. dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- b. la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil ;
- c. amplasarea fantanilor se va face la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare (bazine vidanjabile , depozit de gunoi , etc);
- d. indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata constructie;
- e. indepartarea apelor uzate menajere – la pensiuni si alimentatie publica se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- f. vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI**

##### **Volumul:**

- a. volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea. Beneficiarul noii constructii este obligat sa solicite arhitectului efectuarea unui studiu de perspectiva fotorealist(simulare arhitecturala 3D ce va cuprinde elemente din vecinatate) pentru fiecare documentatie depusa pentru obtinerea DTAC. Aceasta va demonstra daca noul volum obtureaza sau nu elemente importante pentru armonia vizuala a zonei.

##### **Aspectul exterior al constructiei:**

- a. volumetria va fi simpla, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperele zonei).

- b. nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.
- c. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe socluri;
- d. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe volumul exterior al clădirii
- e. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe gardul de împrejmuire al proprietății
- f. se admit socluri din piatră folosită ca material structural la construcțiile de locuit/ turistice, dacă soluția de rezistență o permite
- g. se recomanda ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).
- h. se recomanda geamuri de tip “termopan” (numai partea de sticla) sau ferestre duble sau triple in unu, doua sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla (tip Nevada), polycarbonat.
- i. nu se admit confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.
- j. nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente
- k. imprejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;
- l. nu se admit închideri perimetrare ale proprietății confecționate din fier forjat. Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țevă metalică profil pătrat/ dreptunghiular.
- m. zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.
- n. nu se admit materiale compozite ce imită materiale naturale (de ex. plăci ceramice ce imită lemnul sau zidăria de cărămidă)
- o. nu se admite vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor
- q. nu se admit tencuieli rugoase de tip strop sau calcio vecchio
- p. nu se admit placaje ceramice sau cu sparturi de marmură
- r. se recomanda izolarea termica optima a constructiilor
- s. se recomanda folosirea surselor alternative de energie
- ș. se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii

### **Acoperisul:**

- a. forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 35 grade.
- b. nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).
- c. se recomanda luminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplariile confectionate din metal sau plastic, geam armat, polycarbonat etc.



## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI PARCAJE**

### **PARCAJE**

- a. parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, motelurilor sau caselor de vacanta, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- b. asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turisti si unui loc de parcare la 2 angajați;
- c. platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

### **SPATII VERZI**

- a. în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;
- b. se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;
- c. se vor pastra unele loturi agricole si livezi care vor fi lucrate in mod traditional;
- d. se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă; se interzice folosirea speciilor periculoase ;
- e. zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

### **ÎMPREJMUIRE**

- a. împrejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;
  - b. nu se admit închideri perimetrare ale proprietății confecționate din fier forjat.
- Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țeavă metalică profil pătrat/ dreptunghiular.

### **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT**

Valabil pentru pensiuni, locuinte, case de vacanță, dotări sport cu regim înălțime maxim  $P+1E +M$ .

**POT maxim = 35%**

### **COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT**

**CUT maxim = 0,9** pentru Regim de înălțime  $P+1E+M$

## **CAPITOLUL 7 – D - ZONA DRUMURILOR**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona cuprinde suprafata, profilul transversal si amenajarile aferente DN 64, DJ 654, DJ 656 si respectiv strazilor Tudor Vladimirescu si Bailor, precum si al strazilor de categoria II si III care formeaza si rețeaua de circulație rutiera a orasului Baile Olanesti si a localitatilor apartinătoare.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### UTILIZĂRI ADMISE.

- a. circulația rutieră (pe carosabil) și pietonală (pe trotuare);
- b. activități legate de transportul pe cai rutiere pentru călători și marfuri;
- stații de călători ;
- c. amenajări, lucrări de infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului rutier ;
- d. lucrări de protecție împotriva poluării.
- e. spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- f. parcaje pentru salariați și pentru călători.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- a. pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- b. spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
- c. lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- d. 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);
- e. să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- f. 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).

### UTILIZĂRI INTERZISE

- a. construcții cu caracter temporar;
- b. se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- c. se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecțiilor;
- d. se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: 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.;
- e. în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- f. 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;
- g. panouri independente de reclamă publicitară.
- h. 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;
- i. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice, pe parcela proprie. În limita domeniului public, atunci când profilul transversal al strazilor permite, se vor amenaja parcaje publice, cu respectarea condițiilor de fluentă a traficului.

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Orice parte a terenului incintelor, vizibil din circulațiile publice, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și vor fi tratate peisagistic. Se vor face toate eforturile posibile pentru evitarea neglijării spațiilor verzi, deoarece acest lucru va da stațiunii un aspect neîngrijit.

### **IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre spațiile publice vor fi transparente, cu înălțimi de maximum 2 m, și pot fi dublate cu gard viu. Porțile de intrare în incinte vor fi tratate similar cu imprejmuirea.

## **CAPITOLUL 8 – V - ZONA SPAȚIILOR VERZI cu următoarele subzone**

- 8.1. **sVB**- subzona spațiilor verzi publice situate în zona balneară protejată
- 8.2. **sVP** - spații verzi publice situate în afara zonei balneare protejate - toaletări și amenajări minimaliste de-a lungul traseelor circulate/ scuaruri
- 8.3. **sVS** - spații verzi pentru sport și agrement
- 8.4. **sVN** - Spații verzi naturale (taluz, terenuri forestiere etc.)

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orașenesc, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

**a.** Spații verzi publice cu acces nelimitat :

- Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;

- Amenajări sportive publice
- b. Spații verzi publice de folosință specializată:**
- c. Spații verzi pentru agrement:**
  - Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement
- d. Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă**
  - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.
  - **Plantații** - perdea de protecție (destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale).

### **8.1. sVB- subzona spatiilor verzi publice situate in zona balneara protejata**

#### **Descriere**

Zona include tot spatiul verde din Parcul Central, cu aleile aferente, precum și spațiile verzi din proximitatea hotelului Parâng, Olănești și a hotelului Central.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **UTILIZĂRI ADMISE.**

- a. parc public și alei de promenadă;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- a. mobilier urban, amenajari pentru odihna;
- b. cișmele publice.
- c. pergole

Este obligatoriu ca aceste amenajări să facă obiectul unor studii elaborate de către câștigătorii unor concursuri de amenajare peisageră de nivel național organizate special pentru stațiunea de interes național Băile Olănești.

Se pot amenaja locuri de joaca pentru copii, banci și mese pentru jocuri de table, șah, remy etc., a caror suprafata insumata sa nu depaseasca 5% din suprafata parcului.

În cazul în care se doresc aceste adaosuri, amplasarea lor va face obiectul unor studii de insertie, fotomontaje sau machete realizate de către colectivul ce a elaborat soluția câștigătoare. Nu se admit soluții ne-studiate sau rezolvări mediocre în stațiunea de interes național Băile Olănești - orice propunere trebuie validată de o comisie de specialiști recunoscuți la nivel național (arhitecți, urbaniști).

#### **UTILIZĂRI INTERZISE.**

Nu se admite autorizarea nici unei constructii definitive in zona parcului.

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

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

Procentul maxim de ocupare a terenului POT maxim = 5% (în acest procent intră circulații pietonale (sau rutiere ocazionale)).

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI CUT MAXIM = 0,05.**

## **8.2. sVP - spatii verzi publice situate în afara zonei balneare protejate - toaletări și amenajări minimaliste de-a lungul traseelor circulate/ scuaruri**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand din:

- a. spatii plantate
- b. circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise
- b. mobilier urban, amenajari pentru odihna, cismele publice.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

a. chioscuri pentru difuzarea presei sau comercializarea produselor alimentare neperisabile, a produselor de simigerie-patiserie, a bauturilor racoritoare etc., in regim Parter, dupa proiect avizat de Comisia tehnica de urbanism al Primariei, fara a depasi norma de 1 chiosc la 500 mp. Condiția este ca orice construcție de tip chioșc să fie ușor demontabilă și să nu necesite fundare, planșeu de beton armat care să facă dificilă ștergerea urmelor existenței sale.

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- a. se interzic orice schimbari ale functiunii de spatiu verde public;
- b. se interzice conversia grupurilor sanitare publice în spatii comerciale.

### **SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **CIRCULATII SI ACCESE**

Se va asigura accesul din circulatiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare), care vor fi tratate ca alei principale.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice, conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor nu va depasi un nivel, respectiv regimul de inaltime Parter. Este vorba despre singurele construcții permise - chișcuri.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Procent maxim de ocupare terenului: P.O.T. max. = 5%.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI CUT MAXIM = 0,05

## **8.3. sVS - spatii verzi pentru sport si agrement**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- a. spatii plantate;

- b. circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- c. cismele publice;
- d. chioscuri, mici unități comerciale demontabile amenajate în spațiul de sub gradene;
- e. mobilier urban, amenajări pentru odihnă.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

a. se admit noi clădiri pentru 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 pavate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului;

b. parcaje amenajate la sol.

#### **UTILIZARI INTERZISE**

a. se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

### **SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **CIRCULATII SI ACCESE**

Se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare), care vor fi tratate ca alei principale.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 2 nivele, respectiv Parter+1 etaj.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Procent maxim de ocupare a terenului: P.O.T. max. = 10%.

Coeficient maxim de utilizare a terenului: C.U.T. max. = 0,1

#### **8.4. sVN - Spații verzi naturale (taluz, terenuri forestiere etc.)**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

Se va menține neschimbat pentru valoarea sa peisagistică și ecologică. Se vor efectua toaletări periodice și se va evita alterarea biodiversității. Se admit doar lucrări de întreținere a potecilor, a marcajelor, a locurilor de odihnă existente. Se recomandă interzicerea exploatărilor forestiere în zonă, deoarece natura este resursa ce dă valoare turistică stațiunii. Se recomandă interzicerea activităților generatoare de poluare fonică (de exemplu competiții tip enduro), deoarece acestea pot afecta fauna.

P.O.T. max. = 0.

## **CAPITOLUL 9 – I - Zona ce conține INSTITUȚII, SERVICII, ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL În afara zonei balneare și turistice de interes maxim**

### **GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

Zona conține instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț).

Zona se caracterizează în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod discontinuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație principale.

În înțelesul prezentului Regulament, zona instituțiilor publice și servicii este definită ca o zonă în care, alături de locuire într-o proporție însemnată, se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase.

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- a. instituții și servicii publice orășenesti sau cu caracter rural ; servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- b. cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă, mediatecă;
- c. comerț cu amănuntul, spații comerciale alimentare și nealimentare;
- d. spații pentru învățământ de toate gradele;
- e. biserici și spații destinate cultelor;
- f. servicii profesionale, colective și personale, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, spații de recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport), săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități, inclusiv serviciile-anexă;
- g. policlinici și dispensare umane, farmacii, creșe și activități conexe serviciilor de sănătate;
- h. unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros, parcaje subterane și/sau multietajate;
- i. spații plantate (scuaruri, grădini de cartier, etc) și spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc.

Se vor asigura în toate zonele condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

## **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ACD pe parcela în cauză.

a. Se admite inserția hotelurilor de orice capacitate și a pensiunilor turistice cu mai mult de 12 camere numai pe baza prevederilor unei documentații PUZ, PUD aprobate conform legii.

b. Se admite completarea zonei cu clădiri comerciale cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

c. Stații de întreținere auto;

d. Se mențin unitățile productive actuale cu următoarele condiții: să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic, să nu incomodeze prin traficul generat, să fie compatibile ca mod de funcționare și aspect cu zona mixtă și să respecte avizul autorității de mediu.

## **UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

a. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

b. construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de santier (numai pe durata existenței santierului);

c. depozitare en-gros;

d. depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;

e. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

f. depozități de materiale refolosibile;

g. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

h. lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;

i. orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

În cazul clădirilor noi cu cel mult 3 niveluri supraterane, se consideră construibile parcelele având :

a. suprafața minimă de 1000,0 mp;

b. front la stradă de: min.20,0 m pentru construcțiile independente.

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin comasare cu una din parcelele învecinate.

Nu se poate emite autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol; aceeași prevedere se aplică și parcelelor



care devin neconstruibile prin apariția lor în urma unei operații de împărțire a terenului (iesire din indiviziune, înstrăinare, mostenire, etc).

Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de Detaliu (PUD).

La stabilirea amplasamentelor clădirilor se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- a. platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
- b. spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației deservite;
- c. zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice). (Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997)

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- a. clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m (pt. Strazi de categ. a III a ), cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor existente situate pe limitele laterale ale parcelei
- b. în cazul străzilor cu fronturi continue , dispuse pe aliniament , noile clădiri care sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția de întocmire de documente PUZ sau PUD.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

În zonele libere de construcții sau parțial construite , stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ aprobate conf. Legii.

În cazul construcțiilor amplasate la aliniament:

- a. nu se admite amplasarea de trepte pe trotuar care ar împiedica circulația pietonală.

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a. parcela alăturată este liberă de construcții;
- b. peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:

a. atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;

b. atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min. 2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

c. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate e mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte se va întocmi obligatoriu studiu de însorire ce să confirme asigurarea însoririi.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Clădirile situate pe aceeași parcelă vor avea între ele distanțe minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m 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 curțile posterioare printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 m.

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

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93).

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisă  $P + 2E + M$  pentru funcțiunile permise

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Volumul:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea. Beneficiarul noii construcții este obligat să solicite arhitectului efectuarea unui studiu de perspectivă fotorealism (simulare arhitecturală 3D ce va cuprinde elemente din vecinătate) pentru fiecare documentație depusă pentru obținerea DTAC. Aceasta va demonstra dacă noul volum obturează sau nu elemente importante pentru armonia vizuală a zonei.

#### **Aspectul exterior al construcției:**

a. volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fără de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

b. nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

c. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe socluri;

d. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe volumul exterior al clădirii

e. nu se admit placaje de piatră/ imitații de piatră de nici un fel pe gardul de împrejurare al proprietății

f. se admit socluri din piatră folosită ca material structural la construcțiile de locuit/ turistice, dacă soluția de rezistență o permite

g. se recomandă ferestre dreptunghiulare sau patrulate (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

h. se recomandă geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticlă) sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticlă (tip Nevada), policarbonat.

i. nu se admit confecții metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

j. nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente

k. împrejuririle și porțile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și materiale precum zidărie tencuită sau lemnul. Înălțimea gardului spre stradă va fi de maxim 1,80 m ;

l. nu se admit închideri perimetrice ale proprietății confecționate din fier forjat. Se vor prefera rezolvările ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect tradițional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvări simple cu țevă metalică profil pătrat/ dreptunghiular.

m. zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

n. nu se admit materiale compozite ce imita materiale naturale (de ex. plăci ceramice ce imita lemnul sau zidăria de cărămidă)

o. nu se admite vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor

q. nu se admit tencuieli rugoase de tip strop sau calcio vecchio

p. nu se admit placaje ceramice sau cu sparturi de marmură

r. se recomanda izolarea termica optima a constructiilor

s. se recomanda folosirea surselor alternative de energie

ș. se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii

### **Acoperisul:**

a. forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 35 grade.

b. nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

c. se recomanda luminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplariile confectionate din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

### **Reguli particulare pentru comerț**

Este admisă si recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Ocuparea circulațiilor va fi limitată prin reglementările în vigoare; se pot autoriza amenajări temporare/sezoniere reduse (mobilier stradal, etalaje mobile), în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Apa potabilă**

Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

### **Canalizare menajeră**

Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate încât să permită scurgerea nestânjenită a apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora. Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

### **Canalizare pluvială**

Pentru construcțiile realizate pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (pe sub trotuare).

### **Rețele electrice, telefonice și CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrică precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele se vor plasa la extremitățile fațadelor și vor fi vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

### **Gaze**

Toate conductele situate în afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

### **Salubritate**

Orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (containere).

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,0 mp.

Se recomandă ca - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției - să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în ca spațiu verde (perdea de protecție) și amenajare de parcaje .

### **ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,2 metri, posibil dublate de gard viu ; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

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, în condițiile normelor stabilite de administrația locală, ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) DIVERSIFICAT**

POT maxim = 70% , valabil pentru funcțiuni diversificate (echipamente publice, servicii de interes general ) cu regim max. de înălțime P+2E+M, procent în care intra aleile pietonale, aleile rutiere și platformele de parcare

POT maxim =25% ( teren ocupat de construcții ), valabil pentru funcțiunea de învățământ cu regim maxim de înălțime P+1E+M

POT maxim =20% ( teren ocupat de construcții ), valabil pentru funcțiunea de sănătate cu regim maxim de înălțime P+1E+M pentru construcțiile nou propuse

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren , aferent POT = 70 % și P+2E+M

CUT maxim = 0.7 mp ADC/mp teren , aferent POT = 25 % și P+1E+M

CUT maxim = 0.5 mp ADC/mp teren , aferent POT = 20 % și P+1E+M

### **CAPITOLUL 10 - S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

#### **GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

Zona este formată din:

- a. unități militare;
- b. unități aparținând serviciilor speciale;
- c. unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- d. unități de poliție.

Pe teritoriul administrativ al Orașului Băile Olănești, **MApN** are în administrare imobilele 3158 și 3159 Olanesti în suprafața totală de 2,16 ha situate în intravilanul localității. Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

Dacă se constată că anumite obiective de investiții – rețele de utilități, căi de comunicații - propuse prin PUG, se suprapun cu amplasamentele MApN, proiectanții vor proceda la reamplasarea acestora pe terenuri ce aparțin autorităților locale, persoane fizice sau juridice interesate; sub nici o formă nu vor fi afectate activitățile militare, terenurile, construcțiile sau instalațiile de orice fel aflate în administrarea MApN

**In zona imobilelor susmentionate se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General**

Pe teritoriul administrativ al Orașului Baile Olanesti, **SRI** are în administrare terenurile aflate în proprietatea publică a statului aflate în extremitatea sud-vestică a stațiunii Livadia (vilă de protocol fostă a RAPPs, hotel Maria, fostul corp de gardă), terenul aferent heliportului aflat în sudul satului Tisa precum și drumul județean 656 ce face legătura între Livadia și Tisa.

#### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Unități militare;
- Unități de protecție civilă;
- Unități de poliție;
- Unități de pompieri;
- Unități ale serviciilor de informații;

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

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (conform anexei nr. 7, HOTĂRÂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea

Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate, amplasare în oras).

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele operatorilor economici și ale instituțiilor, în zonele locuite, precum și între localități este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specifice.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Fără precizări.

### **ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști; împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

S - POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

S - CUT conform normelor specifice; recomandabil 1,8 ( mp. Arie desfășurată construită/ mp. teren).

## **CAPITOLUL 11 - P - Zonă destinată ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, UNITĂȚI NEPOLUANTE, DEPOZITARE CONTROLATĂ, SERVICII DIVERSIFICATE**

### **GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate în sudul localității Olanesti Sat, de fostul CAP și fostul depozit central situat vis-a vis. Face parte din zonă și terenul ocupat de SC ROBYFLEX COMPANY SRL, din sudul localității Cheia, la limita UAT Pausesti Maglasi.

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Se admit:

- a. activități industriale productive nepoluante și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- b. servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- c. se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- d. se admit activități terțiare pentru zona industrială :
- e. instituții și servicii
- f. sedii de companii și firme ,
- g. servicii avansate pentru întreprinderi ( activități de consultanță managerială , de marketing și juridică), cercetare dezvoltare , servicii financiar – bancare și de asigurări , de publicitate , releu infrastructură , etc)
- h. parcaje la sol;
- i. stații de întreținere și reparații auto;

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- a. se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește cota maximă admisă;
- b. efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- c. efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.



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

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

a. pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 25,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități industriale .

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

b. se menține parcellarul pentru unitățile existente.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

a. prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

b. 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

c. în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

a. clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

b. în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

c. în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

d. se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

e. în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

a. distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

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

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

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

În conformitate cu viitoarele documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

a. 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;

b. se vor asigura trasee pentru transporturi grele.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

b. în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

a. înălțimea max. 10,00 metri - pentru clădiri - P+2E pentru Pavilioane Administrative , P înalt pt. Hale industriale ;

b. înălțimea max. 15,00 metri - pentru instalații tehnologice;

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

a. volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

b. fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

c. tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din drumurile publice ;

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

a. 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;

b. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

a. orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

b. 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;

c. suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

d. se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

#### **ÎMPREJMUIRI**

a. împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. Nu se vor folosi închideri din plăci de polycarbonat.

b. porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI și COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT)**

POT maxim (%): 50 %

Regim de înălțime max. P+2E

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) : max. 1,5

## **CAPITOLUL 12 - G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , cimitire**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură deservirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;

G2 - subzona cimitirelor

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

**UTILIZĂRI ADMISE.**

**G1 - Funcțiuni de gospodărire comună**

a. sedii ale serviciilor publice de gospodărire comună;

b. rampă de deșeuri;

c. centru de selectare deșeuri;

d. pepinieră;

e. depou pentru vehiculele transportului public;

f. depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;  
g. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare  
h. construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;  
i. sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

j.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

### **G2 - cimitire și clădiri anexă:**

a. cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;  
b. crematoriu uman;  
c. mausoleu - osuar;  
d. circulații carosabile;  
e. parcaje;  
f. circulații pietonale;  
g. plantații;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

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

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri; se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

### **UTILIZĂRI INTERZISE.**

G1 - 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;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

G1 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp, având 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.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

G1 - 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 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

G1 - 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.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

G1 - 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.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

G1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (conform anexei nr. 7, HOTĂRÂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate, amplasare în oras).

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele operatorilor economici și ale instituțiilor, în zonele locuite, precum și între localități este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specifice.

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

G1 - 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.

G2 - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

G1 - 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.

G2 - nu este cazul.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

G1 - 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.

G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii. Nu se admit pașișe, accese decorative exagerate, cromatică aplicată de orice fel.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

G1 - 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. Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

G2 - 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 va asigura un punct sanitar. Se va asigura totodată 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.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

G1 - 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.

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

### **ÎMPREJMUIRI.**

G1 - 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. Se interzic placările gardului cu placaj de piatră.

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.

G2 - 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 interzice folosirea policarbonatului la împrejuriri.

Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

G1 - POT maxim = 50%

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp,  
15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

G1 - CUT maxim = 1,8 (mp ADC / mp.teren)

G2 - CUT maxim = ( 0,15 mp ADC / mp.teren)

---

Întocmit ,

Arh. Doina Negoită  
Dr. Arh. Radu Negoita  
Arh. Serban D Bogdan  
Pr. Maria Dogaroiu