

ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

PROIECT

**HOTĂRÂRE**

**privind avizarea documentației de urbanism “Plan Urbanistic Zonal, Bloc de locuințe P + 6 E parțial 7 E, orașul Călimănești, județul Vâlcea și Regulament Local de Urbanism”**

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința din data de..... 2008, la care participă un număr de... consilieri județeni din totalul de 33 în funcție;

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată la nr.6502 din 20 mai 2008;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Arhitectului Șef, înregistrat la nr.6503 din 20 mai 2008, precum și avizele comisiilor de specialitate;

În conformitate cu prevederile art.37, alin.(5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.97 din Legea administrației publice locale, nr.215/ 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

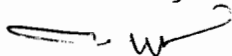
**Art.1.** Se avizează documentația de urbanism “Plan Urbanistic Zonal, Bloc de locuințe P + 6 E parțial 7 E, orașul Călimănești, județul Vâlcea și Regulament Local de Urbanism”, conform avizului unic nr.6 din 20.05.2008 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

**Art.2.** Secretarul Județului Vâlcea, va comunica, prin Compartimentul Cămine, prezenta hotărâre Arhitectului Șef, Direcției Administrație Locală și Primăriei Orașului Călimănești, Județul Vâlcea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.45, alin.(2), lit."e" și art.98 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de... voturi pentru, ...voturi împotriva și ...abțineri.

**PREȘEDINTE,**

**Dumitru BUȘE**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**

**Constantin DIRINEA**

**AVIZAT  
DIRECTOR EXECUTIV,**

**Ion MANOLEA**

Râmnicu Vâlcea,  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2008  
M.M.R./1ex.

**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**

**COMISIA TEHNICĂ  
DE AMENAJARE A TERITORIULUI  
ȘI URBANISM**

**AVIZ UNIC NR. 6**  
**din 20. 05. 2008**

**privind documentația: << PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**

**DATE GENERALE DE IDENTIFICARE A DOCUMENTAȚIEI:**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Faza de proiectare: **Plan urbanistic zonal ( P.U.Z ) – Regulament local de urbanism (R.L.U.)**

Nr. proiect / Data elaborării: 13 / 2007

Proiectant: - **S.C. ARHISPACE S.R.L., Râmnicu Vâlcea**

Beneficiar: – **S.C. Călimănești – Căciulata S.A., Călimănești**

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 176 / 31.10. 2007, a analizat în ședința din data de 20. 05. 2008 documentația: << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia cu majoritate de voturi, emite

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația: << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

**PREȘEDINTE COMISIE,**

**Bulcan Cristian**



**SECRETAR COMISIE,**

**Rozalia Harambașa**

**EXPUNERE DE MOTIVE**  
***la proiectul de hotărâre privind avizarea documentației de urbanism***

**<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea, sub nr. 6142 din 13. 05. 2008, a fost solicitat avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, pentru documentația de urbanism:

**<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**,

având ca : Beneficiar – S.C. Călimănești – Căciulata S.A. Călimănești  
Proiectant – S.C. ARHISPACE S.R.L., Râmnicu Vâlcea

Documentația prezentată conține:

- Piese scrise: - Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Piese desenate: - : - Planșa A01 - Situația existentă
- Planșa A02 - Reglementări urbanistice
- Planșa A03 - Reglementări edilitare
- Planșa A04 - Proprietatea asupra terenurilor

- Avize și acorduri din partea organismelor centrale și teritoriale interesate

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Călimănești, terenul este situat în intravilanul orașului, în zonă de dotări balneare și se găsește în perimetrul protejat al monumentului de arhitectură << “Ansamblu urban ”, Strada Calea lui Traian, Oraș Călimănești >>, cod: VL-II-a-B-09700 .

Zona studiată prin documentația de urbanism este amplasată în Stațiunea Căciulata și este considerată ca aparținând zonei balneare. În realitate, construcțiile existente sunt, în general, turistice ( hoteluri și pensiuni ), precum și locuințe unifamiliale sau colective ( blocuri P+3E+M ). Zona nu are caracter balnear decât prin existența unor clădiri realizate la sfârșitul secolului trecut și începutul acestui secol, clădiri ce inițial au avut funcțiunea de locuințe; ulterior, acestea au intrat în patrimoniul statului, funcțiunea inițială fiind schimbată în spații de cazare pentru turiștii veniți în stațiune pentru tratament.

Întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 137 din 15.10.2007, emis de către Primarul Orașului Călimănești.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este de:

- a schimba funcțiunea zonei, din zonă de dotări balneare, în zonă de locuințe colective;
- de a modifica : - procentul de ocupare al terenului ( P.O.T. ;
- coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) ;
- de a propune ca regimul de înălțime să fie : P+6E parțial 7 E;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general, a unei zone delimitate din teritoriul localității.

În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă, în coordonarea Președintelui Consiliului Județean, funcționează Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, întrunită în ședința din data de 20 mai a.c., a analizat documentația : << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** >>.

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia, cu majoritate de voturi, a emis aviz favorabil documentației menționate.

În conformitate cu prevederile art. 37, alin. (5), din Legea nr. 350/2001, avizul anexat, dat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se supune deliberării și aprobării Consiliului Județean.

Față de cele arătate, propunem aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația: << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** >>.

PREȘEDINTE,  
Dumitru Bușe



**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**

**ARHITECT ȘEF**

**E/2**

**NR. 6503 din 20.05.2008**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

***la proiectul de hotărâre privind avizarea documentației de urbanism:***

**<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**

Prin proiectul de hotărâre alăturat se propune aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația:

**<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

În conformitate cu prevederile art. 22 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Județean stabilește orientările generale privind amenajarea teritoriului și organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. În acest scop, coordonează activitatea consiliilor locale și le acordă asistență tehnică de specialitate.

De asemenea potrivit aceleiași dispoziții legale, Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general, a unei zone delimitate din teritoriul localității.

În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă, în coordonarea Președintelui Consiliului Județean, funcționează Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, întrunită în ședința din data de 20 mai a.c., a analizat documentația care face obiectul acestui proiect de hotărâre.

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia, întrunită cu majoritate de voturi, a emis aviz favorabil documentației menționate.

Potrivit prevederilor art. 37, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, avizul dat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, se supune deliberării și aprobării Consiliului Județean.

În conformitate cu prevederile legale menționate, a fost inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația: **<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Bloc de locuințe P+6E parțial 7 E, Orașul Călimănești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

Față de cele arătate, propunem aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația menționată.

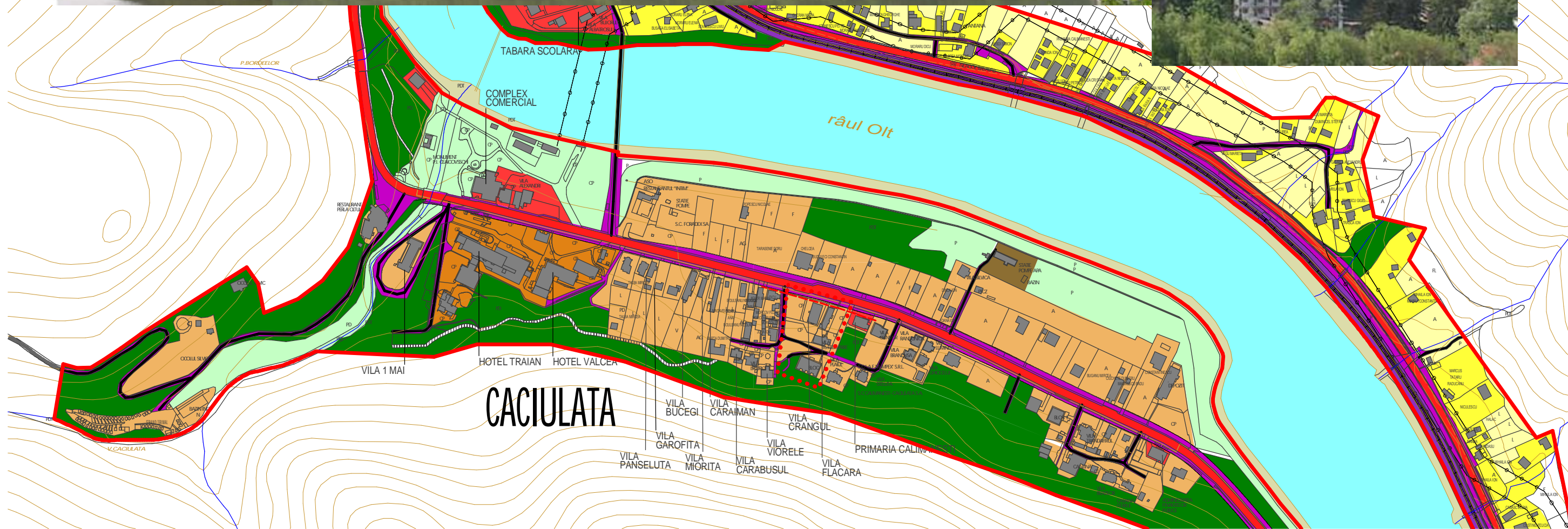
**ARHITECT ȘEF,**



**Rozalia Haranbașa**

**COMPARTIMENTUL  
AMENAJAREA TERITORIULUI  
ȘI URBANISM**

**Constantinescu Adriana**

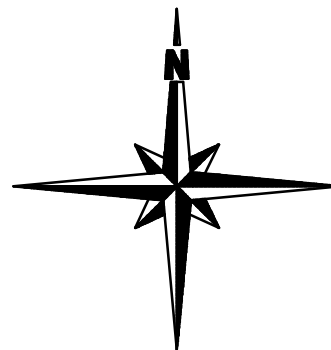


**LEGEND ~ :**

- \*LIMITE**  
 - - - - - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ  
 ○ ○ ○ ○ ○ LIMITA ZONEI STUDIATE
- \*ZONIFICARE FUNCȚIONAL-**
- ZON - PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
  - ZON - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
  - ZONA BALNEARA
  - ZON - UNITAȚI AGRICOLE
  - SPAȘII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
  - TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
  - ZON - GOSPOD-RIE COMUNAL - , CIMITIRE
  - ZON - CONSTRUCȚII AFERENTE LUCR-RIILOR TEHNICO-EDILITARE
  - ZON - C-ȚI DE COMUNICAȚIE RUTIER- ȘI AMENAJ-RI AFERENTE
  - APE
  - P-DURI

- TERENURI CE NECESIT- M-SURI DE PROTEȚIE / AMELIORARE (MPOTRIVA RISCURILOR NATURALE (INUNDAȚII, ALUNEC-R))
  - SUPRAȚE SOLICITATE PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN
- \*STRAZI IN INTRAVILAN**
- STRAZI CU IMBR-C-MINTE DEFINITIV-
  - STRAZI CU IMBR-C-MINTE PROVIZORIE - P-M-ANT

P.O.T. (existent) = 40% (pe terenul studiat)  
 C.U.T. (existent) = 0,4 (pe terenul studiat)



**ARHI**  
**space**

R.C. J-38/42/2004 CU. R. 1605620  
 RM. VILCEA STR. FERDINAND NR. 69,  
 TEL/FAX 0250-737667

*Alexandru Suciu*  
 director  
 arh. ALEXANDRU SUCIU

**SITUAȚIA EXISTENTA**

PROIECT  
**P.U.Z. BLOC DE LOCUINȚE P+6-7E**  
 ADRESA C-LIM-NEȚI Calea lui Traian nr. 493  
 BENEFICIAR  
**S.C C-LIM-NEȚI-C-CIULATA S.A.**  
 ADRESA C-LIM-NEȚI Calea lui Traian nr. 794  
 PLANȘA  
**SITUAȚIA EXISTENT-**

ȘEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU
PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU
DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU
NR. PROIECT	13/2007
FAZA	P.U.Z.
SPECIALITATEA	ARHITECTURA
	SCARA 1:5000
	PLANȘA ARH. A01

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a investitiei: - PUZ Bloc de locuinte P+6-7E

Beneficiar: - s.c.Calimanesti-Caciulata s.a. Calimanesti

Proiectant: - s.c.ARHISPACE S.R.L.Rm.Vilcea  
Str.G-ral Magheru 25-parter  
Sef proiect: arh.Alexandru SUCIU

Amplasament: - oras Calimanesti, jud.Vilcea  
str.Calea lui Traian, nr.493 (vila Crangul).

#### 1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii este realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in scopul modificarii reglementarilor urbanistice existente pentru zona in care este situat terenul.

#### 1.3.Surse de documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia;
- Certificatul de Urbanism nr.137/15.10.2007, emis de primaria orasului Calimanesti .

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1.Evolutia zonei

Conform Certificatului de Urbanism si Regulamentului de Urbanism aferent PUG Calimanesti:

- regimul juridic al terenului – teren proprietate particulara ce se gaseste in perimetrul monumentului poz.369, cod VL-II-s-B-09700 "Ansamblu urban strada Calea lui Traian sfarsitul secolului XIX-inceputul secolului XX;
- regimul economic – terenuri curti constructii;
- regimul tehnic
  - o zona functionala in care este situat terenul este "B – zona balneara si turistica protejata";
  - o inaltimea constructiilor – h=15,00m la coama; constructiile noi propuse nu vor depasi cu mai mult de 3,00m inaltimea constructiilor invecinate;
  - o amplasarea constructiilor in parcela se va face retras cu 3,00m de la aliniamentul strazii.  
Fata de limitele laterale se va retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00m.



Fata de limita posterioara se va retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,00m.

Zona studiata este considerata ca apartinand zonei balneare si turistice. In realitate constructiile sunt in general turistice (hoteluri si pensiuni), precum si locuinte unifamiliale sau colective (blocuri P+3E+M).

Zona nu are caracter balnear decat prin existenta unor cladiri realizate la sfarsitul secolului trecut si inceputul secolului actual, cladiri ce initial au avut functiunea de locuinte; ulterior, in perioada comunista, acestea au intrat in patrimoniul statului, functiunea initiala fiind schimbata in spatii de cazare pentru turisti veniti in statiune pentru tratament.

Tesutul urban s-a dezvoltat pe loturi cu latimea de 15-20m si adancimea mai mare, in foarte putine zone existand o a doua circulatie carosabila paralela cu Calea lui Traian.



## 2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in statiunea Caciulata, adiacenta strazii Calea lui Traian, intre aceasta si versantul impadurit al dealului.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona este dominata de doua elemente de cadru natural: dealurile impadurite (aflate la intrarea in defileul Oltului) si raul Olt.

Desfasurarea construita situata pe latura sudica a Caili lui Traian se profileaza pe un ecran de padure aflat in spatele acesteia.



#### 2.4.Circulatia

Deoarece statiunea Caciulata este amplasata la iesirea sudica a defileului Oltului, zona studiata este strabatuta de o singura artera majora de circulatie – Calea lui Traian. De o parte si de cealalta a acesteia nu exista decat accese carosabile de tip “fundatura” sau alei in incinta proprietatilor.



#### 2.5.Ocuparea terenurilor

Extinderea constructiilor existente in limita loturilor a facut ca pe majoritatea terenurilor sa se obtina indicatori de ocupare a terenului mai mari decat pentru o zona de locuinte clasica (POT peste 50%).

De asemenea, in timp s-au realizat si constructii cu inaltime mai mare decat inaltimea caracteristica zonei.

Datorita faptului ca terenurile cu potential de construire sunt limitate, neexistand posibilitatea de extindere a intravilanului (acesta fiind limitat de padure si versantul dealului pe de o parte si albia

raului Olt de cealalta parte), a aparut necesitatea valorificarii intensive a terenurilor, de unde si dorinta investitorului de a realiza constructii cu procent de ocupare si un regim de inaltime mai mari decat cele prevazute in PUG Calimanesti.



#### 2.6.Echiparea edilitara

In lungimea strazii Calea lui Traian exista retea de apa, canalizare, energie electrica, energie termica, telefonie, CATV.

2.7.Probleme de mediu – nu este cazul.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Funciunea propusa pentru terenul studiat: - locuinta colectiva cu regim mediu de inaltime.

#### 3.1.Reglementari urbanistice:

- regimul de inaltime P+6E partial 7E;
- procentul de ocupare al terenului – POT = 60%.
- Coeficientul de utilizare al terenului – CUT=4,5%.

#### 3.2. Amplasarea fata de aliniament

Constructia propusa se va amplasa in aliniamentul constructiilor existente, la 3,00m fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat).

#### 3.3. Amplasarea in interiorul parcelei

- Fata de limitele de proprietate laterale ale parcelei la distanta minima impusa de Codul Civil.
- Fata de limita posterioara de proprietate – pe limita, cu acordul notarial al vecinului.

#### 3.4. Accese carosabile si pietonale

Accesul carosabil se va realiza din Calea lui Traian, pe alei carosabile cu latimea de minimum 3,80m.

Accesul pietonal se va realiza din trotuarul adiacent strazii Calea lui Traian.

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

- parcaje - 1 loc de parcare la 5 apartamente ce nu au prevazute garaje si garaje pentru minimum 60% din apartamente;
- spatii verzi – se vor amenaja intre circulatia carosabila si limita de proprietate;
- imprejmuirea – se va realiza pe limitele de proprietate laterale si limita de proprietate posterioara, cu h=1,40m.

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Calea lui Traian dispune de toata gama de retele edilitare necesare unei dezvoltari urbanistice coerente.

#### *Alimentare cu apa si canalizare*

Se propune racordarea la reseaua de apa printr-un bransament cu posibilitatea montarii unui aparat de masurare a consumului de apa.

Evacuarea apelor menajere se propune a se realiza la canalizarea existenta pe strada Calea lui Traian. Preluarea apelor menajere se va realiza printr-o retea unitara in incinta, cu camine de canalizare la intersectii si la fiecare iesire din imobil, astfel incat sa se poata executa racordul la reseaua stradala existenta.

#### *Alimentare cu energie termica*

In zona nu exista retea termica secundara si geotermala.

Se propune racordarea la reseaua de geotermala si montarea unui punct termic propriu pentru incalzirea si prepararea apei calde menajere proprii pentru fiecare apartament.

#### *Alimentare cu energie electrica*

Deoarece pe strada Calea lui Traian exista retea de alimentare cu energie electrica, se propune extinderea acesteea in incinta, pana in dreptul blocului, cu prevederea de BMPT si posibilitatea montarii de contorizare separata pentru fiecare imobil.

### 3.7. Protectia mediului

Nu exista riscuri de poluare aferente amplasamentului studiat.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt prevazute obiective de utilitate publica pe amplasamentul studiat.

## 4. CONCLUZII

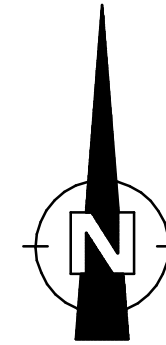
In conditiile dezvoltarii activitatilor legate de turism si de turismul balnear, statiunea Calimanesti nu se poate dezvolta decat in conditiile unor parametri de ocupare a terenului si un regim de inaltime construit , mai mari .

Intocmit,  
arh.Alexandru SUCIU



Legenda:

- LIMITA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE SC. CALIMANEȘTI CĂCIULATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTIE PROPUSA



TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A UNITATILOR ADM. TERITORIALE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

- ▨ TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC



*Alexandru*

## PROPRIETATEA ASUPRA PROPRIETATILOR

**ARHI**  
**space**

R.C. J-38/42/2004 C.U. R 1605620  
RM. VILCEA STR. FERDINAND NR. 69,  
TEL/FAX 0250-737667

*Alexandru*  
director  
arh. ALEXANDRU SUCIU

PROIECT  
**P.U.Z. BLOC DE LOCUINȚE  
P+6-7E**

ADRESA C-LIM-NEȚI Calea lui Traian nr. 493  
BENEFICIAR  
**S.C C-LIM-NEȚI-C-CIULATA S.A.**

ADRESA C-LIM-NEȚI Calea lui Traian nr. 794

PLANSA

### PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

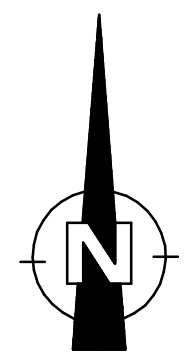
SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU
PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU
DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU
NR. PROIECT	13/2007
FAZA	P.U.Z.
SPECIALITATEA	ARHITECTURA
	SCARA 1:500
	PLANȚA ARH. A04

h/l= 297.0 / 420.0 (0.12mp)

Allplan 2006



- REȚEA ELECTRICA ȘI CATV EXISTENT~ - EXISTENT~
  - CONDUCT- DE AP~ - EXISTENT~
  - REȚEA DE CANALIZARE - EXISTENT~
  - REȚEA TERMIC~ SECUNDAR~
- RACORDURI AP~, CANAL, TERMIC



- Legenda:**
- LIMITA STUDIATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE SC. CALIMANEȘTI CACIULATA
  - CONSTRUCTIILE EXISTENTE
  - CONSTRUCTIE PROPUSA



*Abrun*

## REGLEMENT~RI EDILITARE

**ARHI space**

R.C. J-38/42/2004 C.U. R 1605620  
 RM. VILCEA STR. FERDINAND NR 69,  
 TEL/FAX 0250-737667

*Abrun*  
 director  
 arh. ALEXANDRU SUCIU

PROIECT  
**P.U.Z. BLOC DE LOCUINȚE P+6-7E**

ADRESA C-LIM-NEȚI Calea lui Traian nr. 493

BENEFICIAR  
**S.C C-LIM-NEȚI-C-CIULATA S.A.**

ADRESA C-LIM-NEȚI Calea lui Traian nr. 794

PLANSA  
**REGLEMENT~RI EDILITARE**

SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU
PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU
DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU
NR. PROIECT	13/2007
FAZA	P.U.Z.
SPECIALITATEA	ARHITECTURA
	SCARA 1:500
	PLAN)A ARH. A03

h/l= 297.0 / 420.0 (0.12mp)

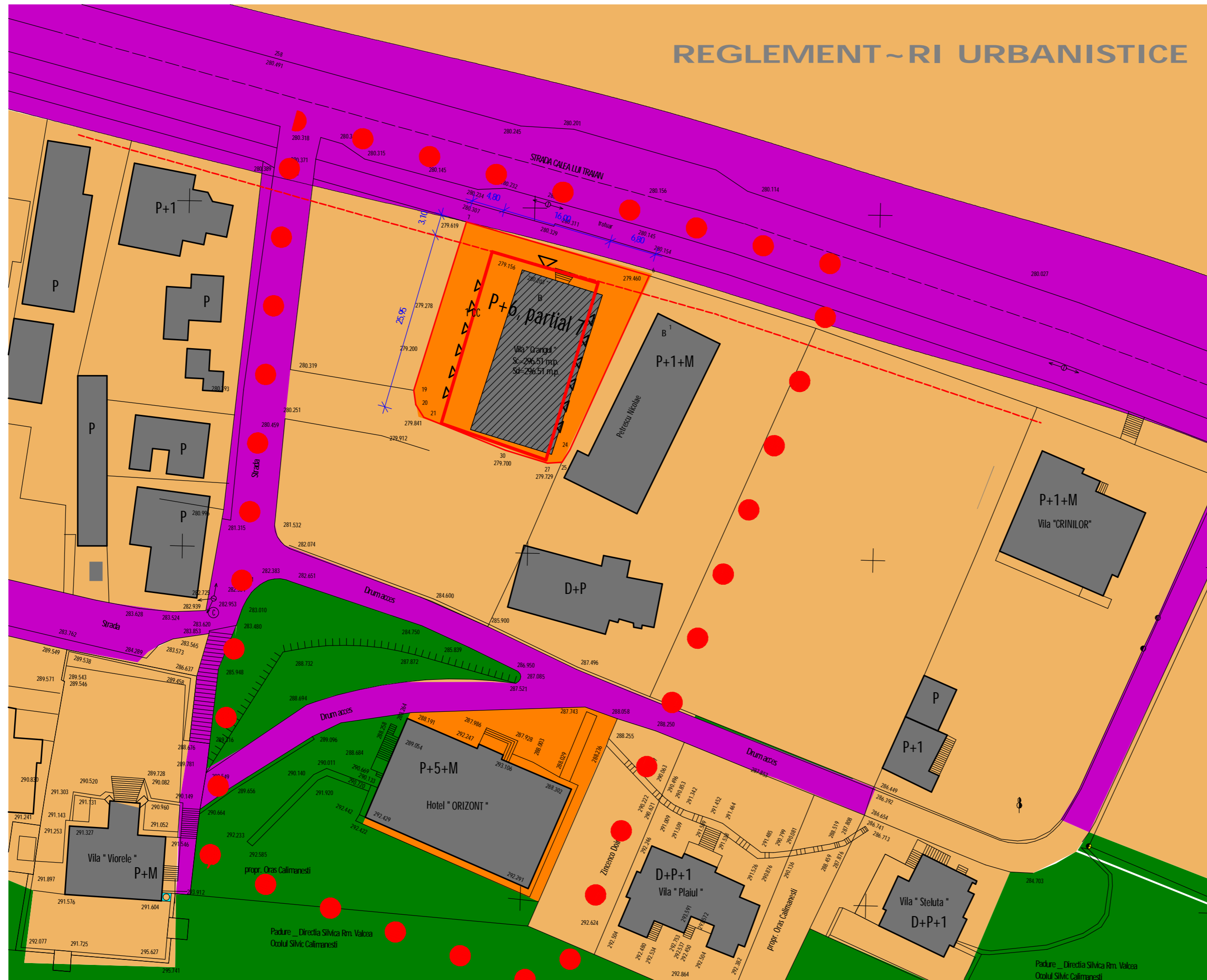
Allplan 2006



DESFĂȘURARE - PROPUNERE



DETALIU DESFĂȘURARE - PROPUNERE



- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERRITORIALE DE BAZĂ
  - LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
  - ZONA LOCUINTE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME
  - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
  - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
  - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
  - ZONA SPA ȘI PLANTATE, AGREMENT, SPORT
  - ZONA TERENURI AGRICOLE (N INTRAVILAN)
  - ZONA DOTĂRI TURISTICE
  - ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
  - ZONA C-1 DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
  - ZONA APE
  - ZONA TERENURI FORESTIERE
  - ZONA TERENURI CE NECESITĂ MĂSURI DE PROTECȚIE/AMELIORARE
- ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE A PARCULUI NATURAL
  - ZONĂ DE PROTECȚIE FA - DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ (SURSE DE APĂ, STAȚII DE TRATARE, ÎN MAGAZINĂRI, STAȚII DE EPURARE)
  - ZONĂ DE PROTECȚIE FA - DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE (CENTRALE ȘI STAȚII ELECTRICE, LINII DE ÎNĂLTĂȘIUNE, REȚELE DE GAZE / TELECOMUNICAȚII)
  - INTERDICȚIE TEMPORARĂ - DE CONSTRUIRE
  - INTERDICȚIE DEFINITIVĂ - DE CONSTRUIRE
  - INTERDICȚIE DEFINITIVĂ - DE CONSTRUIRE
  - ZONE CU RISC - ALUNECĂRI
  - ZONE INUNDABILE
- DRUMURI**
- DRUMURI NAȚIONALE
  - DRUMURI JUDEȚENE
  - DRUMURI COMUNALE
  - STRĂZI
  - STRĂZI CU (MBR-C - MINTE DEFINITIVĂ)
  - STRĂZI CU (MBR-C - MINTE PROVIZORIE - P-MĂNT)
  - TRASEE PIETONALE

P.O.T. (existent) = 40% (pe terenul studiat)  
 C.U.T. (existent) = 0,4 (pe terenul studiat)  
 P.O.T. (propus) = 60%  
 C.U.T. (propus) = 4,5  
 NR. GARAJE = 13  
 NR. PARCAJE = 4  
 NR. APARTAMENTE = 26

**ARHI space**

R.C. J-38/42/2004 CU R 1605620  
 RM. VILCEA, STR. FERDINAND NR. 69,  
 TEL/FAX 0250-737667

*Alexandru Suci*  
 director  
 arh. ALEXANDRU SUCIU

PROIECT	<b>P.U.Z. BLOC DE LOCUINȚE P+6-7E</b>	SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU
ADRESA	C-LIM-NE) TI Calea lui Traian nr. 493	PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU
BENEFICIAR	<b>S.C C-LIM-NE) TI-C-CIULATA S.A.</b>	DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU
ADRESA	C-LIM-NE) TI Calea lui Traian nr. 794	NR. PROIECT	13/2007
PLANSĂ	<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	FAZA	P.U.Z.
		SPECIALITATEA	ARHITECTURA
		SCARA	1:500
		PLANJA	ARH. A02

Pentru îmbunătățirea aspectului exterior al unor blocuri de locuințe din zona centrală, și a aspectului general al orașului, prin PUZ se propune remodelarea acestora, prin lucrări de refacere a ultimului etaj și a acoperișului.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

#### 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 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

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.

#### ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la alinament vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2 m; se admite un soclu opac de cca. 0,6 m și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți pot fi opace și vor avea înălțimea de 2 m.

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere etc.

#### B. ZONA BALNEARĂ

**BP — ZONĂ BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ PROTEJATĂ, detinătoare a patrimoniului balnear și de vileciatură, în clădiri de înălțime mică și medie și rețim de construire discontinuu**

#### DESCRIERE

– zona este delimitată astfel:

Corpul 1:

- la Nord: vila Meșorul, vila Bujorul;

- la Est: râul Olt;

- la Sud: Pavilionul Central, vila Zorilor;

- la Vest: limita intravilanului oraș Călimănești, terenuri forestiere.

Corpul 2 (Căciulata):

- la Nord: șoseaua;

- la Est: vila Brazilor;

- la Sud: limita intravilanului;

- la Vest: drumul de acces la hotelul Vâlcea.

Corpul 3 (parcul izvoarelor de la Căciulata)

#### CARACTERISTICI

zonă cu vile turistice datând de la sfârșitul sec. XIX până la al doilea război mondial. Există exemplare păstrate integral, inclusiv cu lemnul de construcție original de la balcoane sau streșini. Aspectul acestora este în general neîngrijit. Sanatoriul balnear care a fost tăiat – și face încă. – marca stațiunii Călimănești a fost renovat în mai multe rânduri, în respectul arhitecturii sale originare.

#### AGRESIUNI

Tendința de a moderniza aceste clădiri, folosind la renovarea lor materiale moderne, perisabile și unânăind o supraînălțare a acestora. În general, funcțiunea de pensiune balneară se păstrează..

#### VALOARE

Ansamblu peisagistic – arhitectural de vileciatură cu ambianță specifică, unic în România.

2011/25/440



GRAD DE PROTECȚIE: maxim. Se protejează valorile arhitectural — urbanistice și de mediu natural in ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracteristicile parcelarului. Stint permise intervenții care conservă și potencează valorile existente.

#### INTERVENȚII:

- respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat constituirea zonei,
- interzicerea de principiu a comasării proprietăților, pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scară.

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### UTILIZĂRI ADMISE

- vile turistice;
- case de vacanță;
- pavilioane pentru băi geo-termale sau băi amenajate in clădirile destinate cazării;
- pensiuni de capacitate mică. (până la 10 camere), compatibile cu tinuta arhitecturală a clădirilor existente. Pentru mai multe detalii, vezi ghidul de arhitectură — anexă la prezentul Regulament.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- cafenele, ceainării;
  - unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică;
  - ateliere meșteșugărești: croitorie, pielărie, șepcărie etc.;
  - cabinete medicale sau stomatologice,
- cu următoarele condiții:
- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
  - (2) unitățile care comercializează băuturi alcoolice să fie amplasate la cel puțin 100 m distantă de lăcașurile de cult;
  - (2) funcțiunea sa nu implice modificari ale arhitecturii exterioare sau ale elementelor valoroase ale interiorului
  - (3) să nu afecteze vegetatia existentă in curți;
  - (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public.

### UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor substance inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehicolelor in construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedicd evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. **caracteristicile parcelelor:** se mentin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată. Parcelele se pot diviza in loturi alăturate de minimum **500 mp** fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se consideră constructibil dacă are suprafața minima de **500 mp**, in acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 500-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

b. **amplasarea față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face retras cu **3 m** de la aliniamentul străzii; fatada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

c. alinierea laterală și posterioară. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei există calcanul unei constructii învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar față 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;

- in cazul in care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu fata 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 față. de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5 metri; in cazul in care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei constructii învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

#### IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. **circulații și accese:** parcela este construibilă numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;

b. **staționarea autovehiculelor:** staționarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice.

c. **condiții de echipare edilitară:** toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

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

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amnlasarea firidelor de bransament electricitate, telecomunicații si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele către stradă.

#### d. spații libere și plantate

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să 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 și constructiile.

#### c. aspectul exterior:

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor ) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fatadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, in scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi de regulă in 4 ape, și vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tablă zincată.

Se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortină), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice ~strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente\_

Dacă clădirea este clasificată ca fiind monument istoric, interventiile admise vor fi următoarele:

– consolidare și restaurare; se admit îmbunătățiri ale confortului locuirii prin amenajarea unor grupuri sanitare sau băi in spatiile existente.

Dacă clădirea este caxalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie, interventiile admise vor fi următoarele:

- **consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

Daca clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, interventiile admise vor fi, după caz:

– **consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

– **demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identica a fatadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

- **demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua cel puțin panta acoperișului, materialul de acoperire (tiglă sau tablă) și raporturile plin-gol ale fatadelor fostei clădiri.

În oricare dintre situațiile de mai sus, se va proceda la asanarea incintei (parcele) de construcțiile parazitare.

#### **e. împrejurimi**

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor 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 de maxim 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa. 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

### **V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

#### **d. înălțimi admise:**

- minimum 4 m, maximum 12 m — la cornișă -, respectiv 5 m și 15 m la coamă.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foișor) care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m) desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

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.

### **VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI**

**a. procent maxim de ocupare a terenului (POT) max.30%.**

**b Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1.**

**c. Plantații.** Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esente, densitate, înălțime etc.).

Curțile interioare accesibile (vizual) publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

### **VII. CONDITII DE AVIZARE**

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

**Pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul Regulament.**

**Pentru faza Proiect de autorizație de construire sunt necesare avizele Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și cel al Ministerului Culturii și Cultelor.**

**BT —ZONA BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ situată în afara zonei protejate.**

#### **DESCRIERE**

- zona este delimitată astfel:

Corpul I (Căciulata):

- la Nord: râul Olt, perimetrul zonei de gospodărie comunală; -
- la Vest: pasarela peste râul Olt;
- la Sud: Calea lui Traian;
- la Est: limita localității Căciulata.

Corpul 2 (Căciulata — include hotelul Vâlcea și hotelul Căciulata): -

- la Nord: Calea lui Traian;
- la Est: drumul de acces la hotelul Vâlcea;
- la Sud: limita intravilanului;
- la Vest: drum forestier, la limita intravilanului.

Corpul 3 - (complexul balnear Cozia):

- la Nord: incinta mănăstirii Cozia;
- la Est: Râul Olt; •
- la Vest: Calea lui Traian;
- la Sud: limita incintei complexului balnear Cozia.