



S.C. PROIECT BRAȘOV S.A.

Str. IULIU MANIU Nr. 43, Tel. 068/415880; Fax: 068/475460 - 2200 BRAȘOV - ROMÂNIA

Nr.	_____
Din	_____
Red	_____ Dact _____

DENUMIREA PROIECTULUI

P.U.G. - uri în județul Brașov - PREDEAL / 2

CONTRACT NR. 36060

FAZA : P.U.G.

BENEFICIAR : PRIMARIA ORASULUI PREDEAL

DIRECTOR : Ec. FRIGURA IOAN

SEF PROIECT : Arh. SÂRBU MIHAI



BRASOV LA : 15 . 12 . 2000

VOL. II

EX. 1

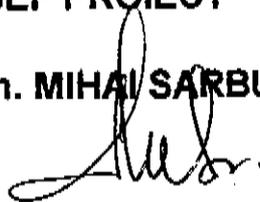
P.U.G. IN JUDETUL BRASOV
ORASUL PREDEAL / 2
PR. NR. 36060 / 2000

BORDEROUL VOLUMELOR

VOL I - MEMORIU GENERAL
VOL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOL III - PIESE DESENATE

SEF PROIECT

Arh. MIHAI SARBU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic General al Oraşului Predeal

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism ce însoţeşte planul urbanistic general explicitează şi detaliază prevederile regulamentului general de urbanism şi constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local, Consiliul Judeţean pe baza avizelor obţinute şi în ultimul rând de către MLPAT.

Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistic, prin care se stabileşte modul în care pot fi ocupate terenurile, precum şi amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor în acord cu prevederile legale.

2. Cadrul legal de elaborare

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentelor şi HGR 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum şi cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menţionează :

- Ghidul de elaborarea a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr.80/N/1996.

- Codul Civil
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar (republicată)
- Legea nr.54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor
- Legea 69/1991 privind administraţia publică locală (republicată în 1996 cu modificări ulterioare)
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcţii
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului (modificări prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătăţirile funciare

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din :

- Intravilanul și extravilanul localității în limitele teritoriului unității administrativ teritoriale.
- Porțiuni din teritoriul localității (în cazul Planului Urbanistic Zonal)

I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

Articolul 1 : Terenuri agricole în extravilan

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Articolul 2 : Terenuri agricole în intravilan

- a) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- b) De asemenea, autorizarea prevăzută la alineatul (a) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective :
 - completarea zonelor centrale potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonal, având prioritate instituțiile publice, precum și servicii de interes general.
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare .
 - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Articolul 3 : Suprafete împădurite

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- b) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului
- c) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră stabilită, în condițiile legii de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Articolul 4 - Resurse de apă și platforme meteorologice

- a) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- b) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (a) este permisă numai cu avizul primarului sau al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei de suprafață și subterană, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- c) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorizației competente pentru protecția mediului.
- d) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiilor pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Articolul 5 : Zone construite protejate

- a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprinde valori de patrimoniu culturale construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprinde valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean se face cu avizul serviciilor publice din județ.
- c) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin ordinul Ministrului Culturii.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Articolul 6 : Expunerea la riscuri tehnologice

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

Articolul 7 : Asigurarea echipării edilitare

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- b) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Articolul 8 : Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei,

stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracteristică de țesut urban și conformare spațială proprie.

- b) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 a prezentului regulament.

Articolul 9 : Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară în regulamentul pe zone funcționale.

Articolul 10 : Lucrări de utilitate publică

- a) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.
- b) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 11: Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 a legii 525/1996.

Articolul 12 : Amplasarea față de drumurile publice

- a) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare.

- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.)
 - Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- b) In sensul prezentului regulament , prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- c) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiune de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- d) In sensul prezentului regulament, prin funcțiune de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi : cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Articolul 13 : Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome SNCFR

- a) In zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor :
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.
 - Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației.
 - Instalații fixe pentru tracțiune electrică
 - Instalații de semnalizare, centralizare , bloc de linie automat, telecomunicații etc. și construcțiile aferente acestora.
- b) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome SNCFR și a Ministerului Transporturilor.
- c) In sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățime de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a căii ferate.

d) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A, SNCFR și al Ministerului Transporturilor și anume :

- căi ferate industriale
- lucrări hidrotehnice
- traversarea liniei CF de către drumuri prin pasaje denivelate
- subtraversarea liniilor CF de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

e) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare.
- Efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau a materialelor care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

f) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul RA SNCF și al Ministerului Transporturilor.

Articolul 14: - Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Articolul 15 : Amplasarea față de aliniament

- a) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează :
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente.
 - Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- b) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- c) Fac excepție de la prevederile alin. (b) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- d) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 16 : Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil.
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 17 : Accese carosabile

- a) 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.

- b) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Articolul 18 : Accese pietonale

- a) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- b) Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- c) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli privind echiparea tehnico-edilitară

Articolul 19 : Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică.
- b) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții :
- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
 - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.
- c) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (a) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua

existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

d) Prevederile alin. (b, c) se aplică în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Articolul 20 : Realizarea de rețele edilitare

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- b) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 21 : Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- c) Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 22 : Parcelarea

- a) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim un 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 locuri se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului.
- b) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă de min. 8 m. Pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m. Pentru clădiri izolate sau cuplate.
 - Suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și minim 200 mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
 - Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- c) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (b).

Articolul 23 : Înălțimea construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- b) Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- c) Fac excepție de la prevederile alin. (a) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Articolul 24 : Aspectul exterior al construcțiilor

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 25 : Parcaje

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- b) Prin excepție de la prevederile alin. (a) , utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primar, conform legii.

Articolul 26 : Spații verzi și plantate

Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Articolul 27 : Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- c) Pentru ambele categorii , aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.3. Dispoziții finale

Articolul 27 : Autorizarea directă

- a) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
- b) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Articolul 28 : Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da aviz în procedura de eliberare a autorizațiilor se determină periodic în funcție de organizarea concretă a

administrației publice prin ordin comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrația Publică Locală.

Articolul 29 : Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

11. Anexele Regulamentului

Anexele 1 – 6 fac parte integrantă din prezentul regulament

Anexa 1 - Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității

Anexa 2 - Procentul de ocupare al terenului

Anexa 3 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Anexa 4 - Accese carosabile

Anexa 5 - Parcaje

Anexa 6 - Spații verzi și plantate

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite (existente și propuse) pentru orașul Predeal sunt puse în evidență în planșele de reglementări.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zonele funcționale sunt :

CE - Zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe de interes public

L - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Subzona de locuințe și dotări aferente în cadrul căreia predomină locuințele individuale
- Subzona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele colective

- Subzona unităților de cazare și dotare turistică în care se află și unități de locuit

ID - Zona pentru unități industriale, depozitare

TS – Zona taberelor școlare

SP – Zona spații verzi, parcuri, recreere, turism și sanatorii

- Subzona parcurilor
- Subzona complexelor sportive
- Subzona complexelor turistice
- Subzona sanatorii
- Subzona activităților și sporturilor de iarnă
- Subzona cabanelor turistice

T - Zona unităților de turism

GC – Zona de gospodărie comunală

DS - Zona cu destinație specială

C - Zona pentru căi de comunicație

- Subzona circulației feroviare
- Subzona circulației rutiere

TE - Zona pentru echipare edilitară

Prescripții specifice zonelor functionale

În general, orice activitate de construire în cadrul localităților componente ale orașului Predeal, potrivit propunerilor planului urbanistic general, urmează a se desfășura după cum urmează :

- pe terenuri libere
- prin restructurarea fondului degradat fizic sau moral
- prin renovarea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație

Autorizarea acestor categorii de construcții va respecta prevederile P.U.G și prescripțiile regulamentului de urbanism.

În cazul în care solicitarea de executare de lucrări de construcții se referă la un amplasament planul urbanistic general și regulamentul aferent conțin elemente suficiente care să permită promovarea obiectivului solicitat, certificatului de urbanism și autorizația de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.G.

În ipoteza solicitării unor obiective în zona în care necesită amenajări speciale (zonă centrală, zonă protejată, parcelări pentru locuințe noi, parcelări pentru case de vacanță sau alte obiective turistice, spații verzi, zone în suprafață mare și fără un cadru urbanistic definit – căi de acces, utilități, dotări etc.) este necesar a se elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu, în funcție de amploarea problemelor.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire este necesar a se ține seama de următoarele recomandări de ordin general :

- încadrarea cererii solicitantului în cadrul funcțiunii prevăzute în zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară a acceselor carosabile, etc.

Prescripții specifice zonelor funcționale

a) Autorizarea realizării construcțiilor se va face, de regulă, cu respectarea funcțiunii zonelor în limitele intravilanului propus prin P.U.G, în următoarele condiții :

- Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.G.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.

- Amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite; se vor practica excepții de la regulă, prin solicitarea de retrageri suplimentare, prevăzute pentru unele instituții și servicii publice, alte prescripții referitoare la amplasarea construcțiilor, în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu cadrul construit existent, se vor stabili prin planurile urbanistice zonale și de detaliu.

b) Cererile pentru autorizație de construcție pot fi refuzate sau condiționate în următoarele situații :

- dacă prin structură, dimensiune sau volumetrie, noile construcții aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubrității sau securității publice;
- dacă terenurile vizate sunt inundabile, erodate, alunecă, etc. și comportă condiții speciale foarte costisitoare;
- dacă noile amplasamente pentru construcții și instalații speciale compromit punerea în valoare a cadrului natural sau arhitectural;
- dacă noile construcții nu sunt deservite de drumuri publice sau acces carosabil care să le asigure funcționalitatea normală, sau sunt imposibile din punctul de vedere al stingerii incendiilor;
- dacă nu se încadrează funcțiunii dominante din zonă;
- dacă prin arhitectura practică (dimensiuni, aspect exterior, materiale folosite, finisaje etc.) modifică natura și caracterul ansamblurilor arhitecturale existente și reprezentative.

c) Prescripții referitoare la amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierul urban :

- realizarea și amplasarea acestui gen de obiective (plantații, mobilier urban, alei pietonale, puncte de afișaj, etc.) se va face numai pe bază de documentații de specialitate aprobate;
- se interzice amplasarea și realizarea de mobilier urban (standuri comerciale sau distractive, chioșcuri, tonete, amenajări, diverse etc.) care stânjenesc circulația pietonală, împiedică vizibilitatea circulației rutiere și afectează grav estetica planului urban al stațiunii.

d) Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților :

- proiectarea dotărilor și instalațiilor cu caracter tehnico-edilitar se va face cu respectarea tuturor documentelor cu caracter normativ și directiv (standarde, normative, instrucțiuni) aflate în vigoare;
- pentru execuția și exploatarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitare, se vor respecta soluțiile și reglementările propuse în studiile și proiectele de specialitate.

Preșcripții specifice unităților teritoriale de referință

Localitățile componente ale orașului Predeal (Predeal, Pârâul Rece, Timișu de Jos și Timișu de Sus) în funcție de mărimea și complexitatea fiecăreia, au fost împărțite în unități teritoriale de referință (U.T.R) delimitate prin străzi existente sau limite naturale.

Principalele criterii care au stat la baza împărțirii în U.T.R sunt următoarele :

- funcțiunea predominantă a zonei;
- suprafața teritoriului să corespundă, aproximativ cu suprafețele pentru care s-au elaborat, sau urmează a se elabora planuri urbanistice zonale (P.U.Z);
- limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, căi ferate, etc).

În baza acestor criterii intravilanele localităților orașului Predeal au fost împărțite după cum urmează :

- în localitatea Predeal - 33 U.T.R din care 5 sunt trupuri izolate aparținând funcțiunilor unor cabane situate în teritoriul administrativ;
- în localitatea Pârâul Rece - 6 U.T.R din care două formează trupuri izolate;
- în localitatea Timișu de Jos - 9 U.T.R din care unul nu are decât funcțiunea de zonă protejată cu valoare peisagistică;
- în localitatea Timișu de Sus - 7 U.T.R din care două au regim deosebit (zona CF și Unitatea Militară);

Prezentarea prescripțiilor specifice U.T.R pe localități :

A. Localitatea Predeal

Unități teritoriale de referință, asemănătoare : 1 și 1 A.

U.T.R. nr. 1

a. Delimitare

U.T.R. nr. 1 este amplasată în zona centrală a localității fiind delimitată la nord de str. M. Viteazu, la est de B-dul Săulescu până la Complexul Cioplea, la sud de limita nordică a proprietății cu nr. 13 (Bd. M. Săulescu) și str. Narciselor, iar la vest de străzile Ștefan cel Mare – Parcul – Belvedere – Șoimului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Funcțiuni complexe de interes public : Casa de Cultură, Poșta, Biserica ortodoxă (în construcție), Hotelurile Bulevard și Carmen, Primăria orașului, B.C.R și B.R.D, parcul central, terenuri de sport și un număr restrâns de locuințe individuale.

c) Regim de înălțime specific (pentru locuințe) P+2+M.

U.T.R. nr. 1 A

a) Delimitare

Este amplasată în zona centrală a localității, fiind delimitată la nord de valea pârâului Vlădeț, la est și sud de zona C.F. (U.T.R. nr.5), iar la vest de Bd. M. Săulescu.

b) Funcțiuni existente și propuse

Funcțiuni complexe : blocuri de locuit (CFR și IRE), vile, Complexul Cioplea, policlinica, sedii pompieri, garaje și cantină S.C. Predeal SA, stadionul de fotbal, etc.

c) Regim de înălțime specific : max. P+3 – min. P+1

Reglementări comune :

Permișiuni

Se pot utiliza construcții de locuințe prin completări și extinderi, cu regim de max. P+2+M și regimul de aliniere propus prin P.U.G.

Se pot autoriza construcții pentru dotări de nivel orășenesc prin extindere a celor existente, sau noi pe baza unor P.U.Z –uri sau P.U.D - uri aprobate.

Restricții

- Se vor respecta interdicțiile temporare impuse prin PUG iar după stingerea acestora autorizațiile se vor elibera pe bază de PUZ aprobat.

- Se păstrează restricțiile zonării funcționale.

- Indicatorii de control : P.O.T. max. = 30 %; C.U.T. max. = 0,75.

U.T.R. nr.6

a) Delimitare

Este situată în cvartalul Eroilor fiind delimitată la nord de B-dul Libertății, la est de str. M. Eminescu, la sud de str. Liviu Rebreanu și la vest de zona CF.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuit în care predomină locuințele colective (P+3 – 4) cu partere comerciale și amenajări sportive, vile (Lămâița, Porumbița) și unele dotări aferente locuințelor.

c) Regim de înălțime maxim P+3 – 4 E

Reglementări comune :

- Se pot autoriza construcții de locuințe și dotări aferente cu regim de înălțime P+1+M.

- Regimul de aliniere este cel impus prin P.U.G. cu posibilitate de rectificare printr-un eventual P.U.Z.

- Dotări de interes de cartier se pot autoriza numai pe bază de P.U.Z.

Restricții

- Locuințele în sistem colectiv sunt admise numai până la o capacitate de 6 familii pe unitate, maxim.

- Se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional finisaje.

- Indicatori de control : P.O.T max. = 30 %; C.U.T. max. = 0,8.

- Unități teritoriale de referință asemănătoare : 2, 3, 3 b, 3 c, 3 d, 3 e, 3 f, 7, 7 a, 7 b, 7 c.

8.

U.T.R. nr. 2

a) Delimitare

Amplasată în partea de nord-vest a localității UTR nr. 2 este delimitată la nord și vest de DJ 102 și la est de Bd. M. Săulescu, iar la sud și sud-vest de str. M. Viteazu și la sud de str. M. Viteazu.

b) Funcțiuni existente și propuse

U.T.R. nr.2 cuprinde o zonă de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale cu regim de înălțime P-P+2. În zonă sunt situate creșe, grădinițe și 3 blocuri P+3.

c) Regim de înălțime maxim P+2+M.

U.T.R. nr. 3

a) Delimitare

U.T.R. nr. 3 delimitează partea de vest a zonei centrale fiind cuprinsă între acestea (la est) și liziera pădurii (la vest), la nord limita este str. M. Viteazu, iar la sud str. Narciselor.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale cu regim de înălțime P-P+2.

c) Regim de înălțime maxim P + 2.

U.T.R. nr. 3b

a) Delimitare

U.T.R. nr. 3 este amplasată la sud-vest de zona centrală și este delimitată la nord de str. Narciselor, la est de zona C.F și de Bd. M. Săulescu, la sud de limita sudică a liceului M. Săulescu, iar la vest de limita intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale cu regim de înălțime P-P+2. Zona mai cuprinde : liceul teoretic M. Săulescu, o zonă de depozite și gospodărie anexă a S.C. Predeal SA și un depozit de butelii.

c) Regim de înălțime maxim P+ 2 E.

U.T.R. nr. 3 c

a) Delimitare

Este delimitată la nord de limita sudică a liceului M. Săulescu (UTR nr. 3b), la est de Bd. M. Săulescu, la sud limita UTR-ului nr. 10, iar la vest limita intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și de dotări aferente în care predomină locuințele individuale cu regim de înălțime P-P+2.

c. Regim de înălțime maxim P+ 2 E.

U.T.R. nr. 3 d

a) Delimitare

Este amplasată în partea de sud-est a localității între limita zonei construite existente și zona C.F.

b)Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuit în care predomină locuințele individuale cu regim de înălțime P-P+2E

c) Regim de înălțime maxim P + 2 E

U.T.R. nr. 3 e

a. Delimitare

Amplasată în partea de sud a localității, la est de zona mănăstirii, UTR nr. 3 este delimitată de zona construită existentă și de zona CF și DN (București – Brașov).

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individule cu regim de înălțime P-P+2. În zonă sunt situate Mănăstirea Predeal cu cimitirul, un club sportiv, etc.

c) Regim de înălțime maxim P+2

U.T.R. nr. 3 f

a) Delimitare

Situată în partea de sud a localității (Malul Ursului) UTR nr. 3 f este delimitată la est de DN 1 și de limita zonei construite existente, iar la vest la limita intravilanului și calea ferată.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuit în care predomină locuințele cu P+P+1 E.

c) Regim de înălțime maxim P+2E.

U.T.R. nr. 7

a) Delimitare

Este situată în zona central-estică a localității și este delimitată la nord de Bd. Libertății și str. Mircea cel Bătrân, la sud-est de liziera pădurii și str. V. Alecsandri și la vest de str. M. Eminescu.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale și vilele, cu regim de înălțime P-P+2.

c) Regim de înălțime maxim P + 2 – P + 2 + M.

U.T.R. nr. 7a

a) Delimitare

Situată în partea de nord a localității, UTR nr. 7a este delimitată de Bd. Libertății, la sud calea ferată la vest și nord liziera de pădure și limita zonei construite la nord și Bd. N. Bălcescu la est.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale și vilele cu regim de înălțime.

c) Regim de înălțime maxim P+2 – P+2M.

U.T.R. nr. 7b

a) Delimitare

Situată în zona Cioplea, de o parte și de alta a Bd. Libertății, UTR nr. 7b este delimitată la nord de limita estică a UTR-ului nr. 7a, la est de liziera pădurii, la sud de str. Mircea cel Bătrân și Bd. Libertății și liziera pădurii.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale și vilele, cu regim de înălțime P-P+2..

c) Regim de înălțime specific P+1 – P+2 + M.

U.T.R. nr. 7c

a) Delimitare

Situat în zona văii Poliștoaca, UTR nr. 7c este delimitată la nord – est de liziera pădurii, la sud-est de str. Telefericului și Valea pârâului Poliștoaca și la nord-est de str. V. Alecsandri.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințe individuale și vile cu regim de înălțime P-P+2.

c) Regim de înălțime specific : P+1 – P+2+M.

U.T.R. nr. 8

a) Delimitare

Situată în zona Cioplea, UTR nr. 8 este delimitată la nord și nord – vest de str. N. Bălcescu și la sud-est de Bd. Libertății.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona cu unități de cazare și dotări turistice în care se află și unități de locuit.

c) Regim de înălțime specific : P+1 – P+2 + M.

- Reglementări

- Se pot autoriza construcții cu funcțiuni similare celor existente în cadrul fiecărei U.T.R, precum și dotări specifice acestor funcțiuni.

- Regimul de construire a unităților pentru turism se va stabili prin P.U.Z sau P.U.D, după caz.

- Regimul de aliniere este cel indicat de profilele transversale ale străzilor existente indicate prin P.U.G.

Restricții :

- nu sunt admise locuințe colective gen bloc de locuințe;
- pentru eventualele dotări de interes major, cu funcțiune orășenească sau turistică, autorizația se va putea elibera numai după prezentarea unui studiu de impact;
- volumetria, materialele de construcție și finisajele vor fi de cel mai înalt grad calitativ.
- Indicatori de control : P.O.T = 30 %, C.U.T max. = 0,6.

Unități teritoriale de referință asemănătoare : 3a; 3g

U.T.R. nr. 3a

a) Delimitare

Este amplasată în partea de nord a Văii Joița și este delimitată la est de UTR nr. 3 (limita estică a Regiei Autonome Bucegi), la sud de str. Narciselor și în vest de limita intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de unități economice : Fabrica de Pâine, Serviciul Producției bugetare al Primăriei Predeal, depozite de combustibil solid și materiale de construcții, atelierul mecanic și spălătoria aparținând SC Predeal SA, sediul Regiei Autonome Bucegi, precum și un număr restrâns de locuințe individuale.

c) Regim de înălțime specific (pentru locuințe) P+1 – P+2.

U.T.R. nr. 3g

a) Delimitare

U.T.R. nr. 3g este situată în partea de sud a localității (Malul Ursului) între calea ferată și liziera pădurii (limita intravilanului) pe o lungime de cca. 900 m.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de construcții aferente gospodăriei comunale (stația de epurare) rețelei de drumuri (Secția de drumuri și poduri) și câteva locuințe individuale cu P – P+1.

c) Regim de înălțime specific P + 1 – P + 1 + M.

Reglementări comune :

- Pentru unitățile economice nu se instituie reglementări în afara celor comune localității și zonificării funcționale. Autorizarea de lucrări de construcții, pentru aceste obiective, se eliberează în urma unor studii la nivel de P.U.D sau studii de impact.
- Regimul de aliniere al construcțiilor situate la drumul național este stabilit la minim 30 m din axul DN. Cele situate la rețeaua stradală orășenească vor respecta limitele impuse prin P.U.G.

Restricții :

- Nu se admit alte funcțiuni decât cele existente în UTR (mai ales cu caracter de turism).
- Se va căuta o reprofilare a funcțiunii de locuințe și dotări aferente.

Indicatorii de control pentru locuințe : P.O.T. = 30 %; C.U.T. max. = 0,4.

Unități de referință asemănătoare: 4; 4a; 4c; 9a.

U.T.R. nr. 4

a) Delimitare

Situată în partea de nord a localității, între limita intravilanului la NV, DN 1 (Bd. M. Săulescu), la NE și str. Trei Brazi.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de complexe turistice cuprinzând hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus și vile.

c) Regim de înălțime – nu se reglementează

U.T.R. nr. 4 a

a) Delimitare

U.T.R. nr. 4a este situată în partea de nord a localității între DN 1 (Bd. Săulescu) și Valea Pârâului Vlădeț.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de vile (Retezat, Piatra Mare) locuințe individuale și sediul S.C. Predeal S.A.

c) Regim de înălțime specifice (pentru locuințe P+1-P+2).

U.T.R. nr. 4C

a) Delimitare

Zona situată în jurul complexului Cioplea, delimitată de calea ferată nord, limita UTR-ului nr. 9a la est, Bd. Libertății la sud și limita U.T.R - ului nr. 7b la est.

b) Funcțiuni : zona de complexe turistice cuprinzând hotelul restaurant Cioplea.

U.T.R. nr. 9a

a) Delimitare

Zona situată în partea de NE a localității delimitată la nord și est de limita intravilanului, la sud de Bd. Libertății și la vest de limita U.T.R. – ului nr. 40.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zonă cu funcțiuni turistice și de sport (trambulina).

c) Regim de înălțime – nu se reglementează.

Reglementări comune :

- Se pot autoriza lucrări de construcții (amenajări, construcții noi, extinderi, etc.) cu respectarea zonificării funcționale și restricțiilor și prevederilor din P.U.G.
- Pentru unitățile din domeniul turismului eliberarea certificatului de urbanism se va face pe baza prevederilor din P.U.G., iar autorizarea lucrărilor pe baza unui P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

- Regimul de aliniere indicat prin P.U.G. este pentru locuințe, el urmând a fi determinat, pentru unitățile de turism, în cadrul regulamentului P.U.Z sau prin P.U.D. și va fi stabilit în funcție de importanța funcțională și mărimea obiectivului.

Restricții :

- se va urmări ca în cadrul acestor U.T.R. obiectivele cu funcțiunea de locuințe să nu profileze, iar anexele gospodărești să fie restrânse și pe cât posibil, înglobate în funcțiunea de bază (nu independente, de tip rural).
- Se vor autoriza numai construcții cu un grad deosebit de calitate a materialelor și gradului de expresivitate arhitecturală, cu o încadrare cât mai armonioasă în cadrul peisajului caracteristic.

Indici de control (pentru locuințe) : P.O.T. max. = 30 %; C.U.T. max. = 0,6.

U.T.R. nr. 4 b

a) Delimitare

Zona situată în partea de NV a localității delimitată de limita intravilanului propus și limita zonei construite existente (U.T.R. nr. 2a și nr. 4).

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona destinată construirii unor case de vacanță.

c) Regim de înălțime propus : P+2

- Reglementările sunt cuprinse în cadrul studiului P.U.Z. zona Hotel Orizont – Trei Brazi, recent avizat de Consiliul Local.

Unități teritoriale de referință, asemănătoare : 11, 11a.

U.T.R. nr. 11

a) Delimitare

Este situată de o parte și de alta a DN 73 A pe o lungime de cca. 1 km. între unitatea militară la est și limita vestică a spitalului Neuropsihiatrie femei la vest ,la nord și sud este limitată de liziera pădurii.

b)Funcțiuni existente și propuse

Sanatoriu de neuropsihiatrie femei (pavilionul nr. 2), gospodărie anexă S.C. Predeal S.A, sere Robinson S.A.

d) Regim de înălțime :nu se reglementează

U.T.R. nr. 11 a

a) Delimitare

Situată pe DN 73A de o parte și de alta pe o lungime de cca. 1 km , zona este delimitată la est de sanatoriul neuro femeii și în vest de liziera pădurii (limita intravilanului).

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona sanatoriului de neuropsihiatrie bărbați, în care sunt incluse și o gospodărie anexă, locuințe de serviciu și câteva locuințe individuale.

c) Regim de înălțime : nu se reglementează.

Reglementări comune :

Pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construcții se vor respecta toate prevederile P.U.G. sub aspectul zonificării funcționale și a restricțiilor impuse.

Nu se vor executa construcții noi decât pe baza unor P.U.Z- uri sau P.U.D. – uri, după caz, aprobate.

Indicatori de control : nu se reglementează.

Unități teritoriale de referință asemănătoare : 3, 9, 10, 12, 12a, 12b, 12c, 12d, 12e.

U.T.R. nr. 5

a) Delimitare

U.T.R. nr. 5 traversează localitatea de la nord la sud și este delimitată de o parte și de alta de zone de locuit, zona centrală și parțial de DN 1 București – Brașov.

b)Funcțiune

Zona de căi comunicații feroviare cu construcții aferente.

c) Regim de înălțime : nu se reglementează.

U.T.R. nr.9

a) Delimitare

Zona este delimitată la NE și de S de limita intravilanului, iar la vest de Valea Pârâului Poliștoaca, str. Telefericului și limita zonei construite existente.

b)Funcțiuni

Zonă pentru activități și sporuri de iarnă în care sunt cuprinse hotelurile Clăbucet – plecare; Clăbucet – sosire, cabana Clăbucet, stații de telescaun, teleschi, pârtii.

U.T.R. nr. 10

a) Delimitare

Situat de o parte și de alta a DN 73 A (pe o lungime de cca. 1 km) în partea de sud a localității, la intersecția DN 73 a cu DN 1, U.T.R nr. 10 este delimitată la nord și sud de liziera pădurii (limita intravilanului).

b) Funcțiuni : unitate militară

e) Regim de înălțime : nu se reglementează.

U.T.R. nr. 12 –Zona cabanelor Trei Brazi –Poiana Secuilor, funcționând ca zonă turistică.

U.T.R. nr. 12a – Cabana gârbova – funcțiune turistică

U.T.R. nr. 12b – Cabana Susai –funcțiune turistică

U.T.R. nr. 12c – Cabana Steaua – funcțiune turistică

U.T.R. nr. 12e – Cabana I.A.S. Râșnov (nu sunt în circuit turistic)

Reglementări comune :

- Trăsăturile comune ale U.T.R. de mai sus constau în aceea că fiecare reprezintă o unitate funcțională cu particularități proprii și total deosebite de cele ale restului localității.
- Autorizarea lucrărilor de construcții în cadrul acestor U.T.R. se va face pe baza P.U.Z. sau P.U.D. cu respectarea zonării funcționale și a restricțiilor prevăzute prin P.U.G. funcționale

Indicatorii de control : nu se reglementează.

B. LOCALITATEA PÂRÂUL RECE

Unități teritoriale de referință

U.T.R. nr. 1

a) Delimitare

Situată pe DN 73 A pe cca. 1300 m, la cca. 750 vest de sanatoriul neuro –bărbați, UTR nr. 1 este delimitată de DN73 A și limita intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de locuințe individuale și dotări aferente.

c) Regim de înălțime specific : P+1 – P+2M

Reglementări :

Se pot amenaja lucrări de construcții atât prin extinderea și modernizarea celor existente cât și pentru noi obiective cu respectarea zonificării funcționale din P.U.G.

- Se admite realizarea unor lucrări care să permită dezvoltarea turistică a U.T.R., fie sub forma unor pensiuni, fie folosind specificul gospodăriilor locale în scopul dezvoltării agro-turismului.

- Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza unor P.U.Z. – uri sau P.U.D. – uri după necesități, prin care se va stabili un regulament de urbanism propriu.

Restricții :

- Construcțiile vor trebui să corespundă din punct de vedere funcțional și estetic funcțiunii majoritate din localitate, încadrându-se bine în peisajul caracteristic și folosind materiale de construcții și finisaje superioare.
- Arhitectura folosită va fi cea caracteristică stațiunilor turistice montane.
- Regimul de aliniere va fi de minim 30 m față de actualul traseu al drumului principal.

Unități teritoriale de referință, asemănătoare : 2 și 2a

U.T.R. nr. 2

a) Delimitare

Situată în partea de sud a localității de o parte și de alta a DN 73 A pe o lungime de cca. 700 m la limita intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de unități de cazare turistică în care se află și unitățile de locuit aferente.

c) Regim de înălțime specific : P+1 – P+2+M

U.T.R. nr. 2a

a) Delimitare

Pe o parte și alta a DN 73 A cuprinzând zone mai dens construite și zona centrală a stațiunii, delimitată de intravilan.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zonă de unități de cazare (vile și case de odihnă) în care se află și unități de locuit (locuințe de serviciu) și loturi particulare, obținute prin Legea 18.

Cele mai importante dotări sunt casele de odihnă Pârâul Rece, Bucegi, Piatra Craiului ,precum și discoteca Vârful cu Dor. De asemenea cuprinde și zona de activități și sporturi de iarnă) teleschi, baby schi).

Regimul de înălțime specific pentru vile turistice și locuințe : P+1 – P+2+M.

Reglementări comune :

- Se pot elibera certificate de urbanism pentru repararea, modernizarea și extinderea actualelor obiective, pe baza zonificării funcționale și prevederilor din P.U.G.

- Se pot autoriza lucrări de construcții pentru obiective noi, cu încadrarea funcțională în P.U.G. și numai pe baza unor studii de P.U.Z sau P.U.D, după caz.

Restricții :

- Se permit numai construcții cu un grad înalt de finisare și o arhitectură bine amplasată în sit.
- Regimul de aliniere se stabilește la 30 m față de axul drumului existent.

Unități teritoriale de referință, asemănătoare : 1a, 2b, 3.

U.T.R. nr. 2b

a) Delimitare

Situată în partea de nord a stațiunii, spre Râșnov, la cca.700m de nucleul principal pe DN 73 A într-un trup izolat.

b) Funcțiune existentă și propusă: popas turistic Corbu

c) Regim de înălțime : nu se reglementează

U.T.R. nr.3

a) Delimitare : trup izolat (c) situat în nordul localității între aceasta și cabana Corbu.

b) Funcțiuni existente și propuse

- Rezervor de apă și stație de pompare.

c) Regim de înălțime : nu se reglementează

- Reglementări comune :

U.T.R. notate cu 1a, 2b și 3 din cadrul localității Pârâul Rece se aseamănă prin faptul că fiecare reprezintă trupuri izolate, respectiv unități funcționale deosebite de nucleul principal.

Autorizarea lucrărilor de construcții pentru reparații, amenajări, dezvoltări etc. sunt posibile pe bază de P.U.D. cu respectarea zonării funcționale și a restricțiilor prevăzute de P.U.G.

Indicatori de control : nu se reglementează.

C. LOCALITATEA TIMIȘUL DE JOS

Unități teritoriale de referință, asemănătoare : 1 și 1 a.

U.T.R. nr.1

a) Delimitare

Unitatea teritorială nr. 1 este situată în partea de nord a localității, fiind delimitată în partea de nord de DN 1 și în partea de est de Valea Pârâului Timișul Sec până în dreptul proprietății Olteanu. Limita continuă pe limita intravilanului până la pârâul Timișul sec, continuă apoi pe Valea Timișul Sec până la DN1.

b) Funcțiuni existente și propuse

Este o zonă cu funcțiuni complexe : locuințe și dotări aferente, unități de cazare și dotări turistice (cabana Dâmbul Morii, vilele Brădet, Garofița, Ciucaș și Crinul aparținând S.C. Predeal S.A ,precum și dotări orășenești (oficiul PTTR și de zonă, alimentare).

c) Regim de înălțime specific pentru locuințe și vile turistice ; P+1 – P+2+M.

Reglementări comune :

- Sunt admise lucrări de reparații capitale, modernizări și extinderi ale obiectivelor existente în limita funcțiilor și reglementărilor prevăzute de P.U.G.

- Pentru lucrări noi se cere realizarea unor studii la nivel de P.U.Z sau P.U.D., după caz, împreună cu regulamentul de urbanism detaliat corespunzător.

Restricții :

Nu se admit obiective noi de locuințe și dotări decât în zonele stabilite prin P.U.G. (Dâmbul Morii) celelalte nuclee existente urmând în regim de păstrare până la definitivarea situației populației stabilite cu locul de muncă în alte localități.

- Obiective de dotare a funcției de locuit sunt admise numai în nucleele de locuit propuse spre dezvoltare.

Unități teritoriale de referință, asemănătoare : 2, 3

U.T.R. nr. 2

a) Delimitare

U.T.R. nr. 2 este situată în partea de nord-est a localității între DN 1, pe o lungime de cca. 15 km. la NV, limita intravilanului (liziera pădurii) în est și Valea Timișului Sec la sud.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona de complexe turistice (vilele Timiș 8 și Timiș 14) aparținând S.C. Robinson S.A.

c) Regim de înălțime specific : P+2+M.

U.T.R. nr. 3

a) Delimitare

Situată în partea centrală a localității se află la nord-est de UTR nr. 1a, între pârâul Timișul Sec și liziera pădurii pe lungime de cca. 350 m, dintre care 50 m sunt la DN 1 (Dispensarul).

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona în funcțiune turistică prin Motelul Sofia și de dotare prin dispensarul uman situat într-o clădire total necorespunzătoare.

c) Regim de înălțime :nu se reglementează.

Reglementări comune :

- Se admit lucrări de construcție în limita zonificării funcționale și restricțiilor impuse de P.U.G.
- Lucrările de modernizări, extinderi și dezvoltări ale actualelor obiective se pot autoriza pe bază de P.U.D.
- Pentru lucrări noi este necesară elaborarea unui P.U.Z. cu regulamentul de urbanism aferent.

Restricții :

- Nu se admit obiective străine zonificării funcționale.
- Gradul de confort, estetica obiectivelor și încadrarea lor în peisajul caracteristic zonei vor fi (cel puțin) la nivelul celor existente.

Unități teritoriale de referință, asemănătoare : 2a, 2b, 2d, 2e, 2c

U.T.R. nr. 2a

a) Delimitare

Este situată în partea de nord a localității, pe partea stângă a DN 1 București – Brașov, pe o lungime de cca. 1500 m, între DN 1 și liziera pădurii (limita intravilanului).

b) Funcțiuni existente și propuse

- Zona de cale ferată și construcții aferente și tabăra școlară (funcțiune turistică).

c) Regim de înălțime : nu se reglementează.

U.T.R. nr. 2b

a) Delimitare

Zona este situată la cca. 500 m SV de cabana Dâmbul Morii și se desfășoară pe partea dreaptă a DN 1 (cca. 700 m) între acesta și Valea pârâului Timișul Sec.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona cu valoare peisagistică în care este situată școală generală și un număr restrâns de locuințe.

c) Regim de înălțime : nu se reglementează.

U.T.R. nr. 2d

a) Delimitare

Zona se desfășoară pe partea dreaptă a DN 1 (pe o lungime de cca. 650 m), fiind delimitată de DN 1 și liziera pădurii (limita intravilanului). Este situată la cca. 2500 m sud față de gara Timișul de Jos.

b) Funcțiuni existente și propuse

- Zona cuprinde tabăra școlară "TAMINA" și un nucleu insalubru de locuințe RIAL și de serviciu.

c) Regim de înălțime : nu se reglementează

U.T.R. nr. 2e

a) Delimitare

Zona situată în partea de sud a localității de o parte și de alta a DN 1 (cca. 1000 m de-a lungul lui) între acesta și liziera pădurii (limita intravilanului).

b) Funcțiuni existente și propuse

- Zona cuprinde tabăra școlară internațională, precum și o însemnată zonă cu valoare peisagistică.

c) Regim de înălțime : nu se reglementează

U.T.R. nr. 2c

a) Delimitare

Zona situată la cca. 1000 m sud de gara Timișul de Jos, pe partea dreaptă a DN 1 (cca. 700m), între acesta și liziera pădurii (limita intravilanului).

b) Funcțiuni existente și propuse

- Zona protejată cu valoare peisagistică

- Regim de înălțime : nu se reglementează.

Reglementări comune :

- Se pot acorda autorizații de construcții pentru amenajări , modernizări sau extinderi la obiectivele existente, cu respectarea zonificării funcționale și a prevederilor și restricțiilor prevăzute prin P.U.G.

- Se pot acorda autorizații pentru executarea de obiective noi în cadrul funcțiunilor existente, cu excepția unităților de locuit care se cer a fi regrupate în nuclee viabile.

- Regimul de aliniere a DN este de minim 30 m față de axul actualului traseu (se reglementează pentru tot traseul șoselei din lungul văii Timișul între Predeal și Dâmbul Morii).

Restricții :

- Nu se vor autoriza noi obiective de locuințe sau dotări aferente, cu excepția unor eventuale amenajări în spații existente.

- Toate dezvoltările din domeniul turismului se vor face pe bază de P.U.D. și regulamentului de urbanism aprobat.

- Zonele cu valoare prevăzută vor fi protejate și nu vor face obiectul unor lucrări de construcții decât legate de pârâu și DN 1.

D. LOCALITATEA TIMIȘUL DE SUS

Unități teritoriale de referință :

U.T.R. nr. 1

a) Este situată în centrul localității, de o parte și de alta a DN 1 pe o lungime de cca 1400 m. Este delimitată de calea ferată București – Brașov și de liziera pădurii (limita intravilanului).

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona centrală cu funcțiuni complexe : locuințe individuale, școala generală, Oficiul PTTR, alimentarea, sanatoriul de neuropsihiatrie pentru adulți, mănăstirea, tabere preșcolare și Poiana lui Manole (zonă rezervată unităților de cazare și dotări turistice).

c) Regim de înălțime specific pentru locuințe și vile turistice P+1 – P+2+M.

Reglementări :

- Sunt admise lucrări de reparații, modernizări și extinderi ale obiectivelor existente în limita funcțiunilor și reglementărilor prevăzute de P.U.G.
- Obiectivele noi în incintele cu construcții existente se vor autoriza pe bază de P.U.D.
- Obiectivele noi în incintele cu construcții existente, se vor autoriza pe bază de P.U.D cu respectarea prevederilor P.U.G.
- Ocuparea suprafețelor mari de teren se va face numai pe bază de P.U.Z. aprobate și cu respectarea zonificării funcțiunilor și a restricțiilor prevăzute în P.U.G.
- Dotările specifice funcțiunii de locuit se vor prevedea numai în cadrul zonării respective.

Reglementări :

- Sunt admise lucrări în cadrul funcțiunii dominante și a terenurilor aflate în proprietate C.F.
- Se pot acorda autorizații pentru executarea de lucrări de reparații, modernizări sau extinderi ale locuințelor existente, cu respectarea zonificării funcționale și a reglementărilor impuse prin P.U.G.

Restricții :

- Nu se admite acordarea de autorizații pentru noi locuințe sau dotări aferente funcției de locuit.

Unități teritoriale de referință, asemănătoare: 2, 2a + 3.

a) Delimitare : zonă situată în partea de est a DM 1 pe o lungime de cca. 350 m, între acesta și liziera pădurii, cuprinzând tabăra de școlari și zona aferentă acestuia.

b) Funcțiune existentă și propusă

Tabăra de școlari.

c) Regim de înălțime specific : nu se reglementează

U.T.R. nr. 2

a) Delimitare

Situată în extremitatea sudică a localității (spre Predeal între DN 1, limita sudică a Poienii Cărămizii, calea ferată și limita intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Tabăra școlară și vile turistice.

c) Regim de înălțime specific : P+1 – P+2 pentru vile turistice.

U.T.R. nr. 2a

a) Delimitare : Zonă situată la DN 1 între tabăra Predeal, cabana Timiș și calea ferată, delimitată la nord de calea ferată la est de liziera pădurii de la marginea Poienii Cărămizii și la est de limita intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona cuprinde căminul spital pentru copii handicapați "Barza Mică" localitate de serviciu pentru drumuri și poduri și Poiana Cărămizii.

c) Regim de înălțime maxim pentru locuințe P+2+M.

U.T.R. nr. 3

a) Delimitare

Zona studiată în sud vestul localității cuprinzând cabana Timiș, Complexul Gaizer, cimitirul și câteva unități de locuit, delimitată de DN 1, CF și liziera pădurii (limita intravilanului).

b) Funcțiuni existente și propuse

- Zonă de complexe turistice.

c) Regim de înălțime specific : P+1 – P+2+M pentru turismul practicat în vile.

Reglementări comune :

- Se pot acorda autorizații de construcții pentru lucrări de reparații, modernizări și extinderi pentru obiectivele existente cu funcțiunile specifice zonei.

- Lucrările pentru noi obiective solicitate în cadrul incintelor actuale și cu aceleași funcțiuni, pot fi admise numai pe bază de P.U.Z. sau de P.U.D., după caz.

- Obiectivele noi, pe suprafețe mai mari și cu funcțiuni complexe se vor realiza numai pe bază de P.U.Z. cu respectarea prevederilor și reglementărilor din P.U.G.

Restricții:

- În cadrul acestor U.T.R. nu se admite proliferarea funcției de locuire și dotare aferentă.

U.T.R. nr. 4

a) Delimitare

Este situată de o parte și de alta a DN 1 în cadrul limitei intravilanului.

b) Funcțiuni existente și propuse

Zona are destinație specială (M.A.N.)

c) Regim de înălțime : nu se reglementează.

Reglementări:

- Se pot autoriza lucrări cu funcțiuni specifice, dar numai în cadrul limitei actuale.

- Se recomandă concentrarea activității, pe cât este posibil funcțional și tehnologic, pe un singur amplasament, propunerea fiind benefică atât pentru mai buna funcționare a unității cât și pentru localitate și circulația locală și de transport pe C.F. și DN 1.

- Restricții : Nu se admit lucrări în afara incintei propuse.

4. CONCLUZII

- Certificatele de urbanism și autorizațiile pentru executarea de lucrări de construcții – instalații, amenajări etc. în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 se vor elibera, la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor P.U.G. (zonificare funcțională, reglementări, restricții etc.) și a regulamentului aferent acestora. Studiile de specialitate ce se vor întocmi ulterior avizării P.U.G. vor trebui să se încadreze în prevederile acestuia.

În situația descoperirii, în timpul folosirii practice a prevederilor P.U.G. a unor erori, anomalii sau modificări de structură funcțională, funcție de complexitatea lor, se pot opera modificări sau completări ale P.U.G. cu păstrarea prevederilor legale de proiectare, avizare și aprobare.

- Situația specifică localităților Predealului din punct de vedere funcțional, al caracteristicilor terenului și a felului de dezvoltare în timp, reclamă necesitatea cu majoritatea lucrărilor de anvergură ce se întreprind să fie făcute numai pe baza unor studii de sistematizare mai detaliate (P.U.Z. sau P.U.D.), fapt care conduce la prevederea de restricții temporare în multe zone orășenești vizate pentru dezvoltare.

Deoarece regulamentul aferent P.U.G. nu cuprinde elemente de mare detaliu, vizând posibilitățile de constituire corespunzătoare, cantitativ și calitativ (acestea urmând a fi stabilite în cadrul următoarelor etape – P.U.Z. sau P.U.D.) pentru a se înarma Consiliul Local cu un model de prevederi regulamentare pentru zone în care sunt admise autorizații numai pe baza reglementărilor P.U.G. (fără necesitatea întocmirii P.U.Z. și P.U.D.) se dă un exemplar pentru cazul unei solicitări de locuință sau vilă de vacanță, într-o zonă fără restricții de autorizare, cu loturi în suprafață medie :

I. Natura ocupării și utilizării terenurilor

Articolul 1 :

Ocuparea și utilizarea terenurilor este admisă pentru :

- Împrejmuirea terenurilor, la limita proprietăților, cu garduri metalice sau zidărie și metal, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 1,50 m și să fie dublate de vegetație înaltă (garduri vii).

- Lucrări de amenajări de teren sau instalații tehnico-edilitare în scopul ridicării valorii proprietății.

- Demolări și desființări de clădiri existente, în condițiile respectării Legii nr. 50/1991.

- Cu condiția prezentării de planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu se admite realizarea de obiective cu caracter turistic, după cum urmează.

- clădiri și ansambluri de clădiri cu funcțiune hotelieră (cazare, alimentație publică, servicii, agrement, etc.)
- idem pentru unități gen pensiune;
- construcții pentru comerț, agrement, distracții sau sport, în cadrul complexelor hoteliere sau independente de acestea;
- lucrări tehnice pentru circulații, echipare și dotare necesare funcțiunilor proprii;
- construcții de vile individuale sau colective pentru unitate turistică.

Articolul 2

Ocupare și utilizarea terenurilor este interzisă pentru :

- Piste de karting, motocros, standuri de tir cu arma și în general, orice activitate producătoare de zgomot.
- Deschideri de cariere, gropi de împrumut, etc. care conduc la degradarea solului și peisajului.
- Campare sau staționare de caravane auto.
- Anexe gospodărești de tip rural la construcțiile cu funcțiune de locuit.
- Construcții industriale, antrepozite comerciale, etc.
- Construcții sau instalații cu caracter agro – zoo - pastoral, dacă prin aceasta este legată funcțiunea dominantă a U.T.R., sau a localității (locuințe și dotări aferente de tip urban, complexe și unități turistice).
- Orice construcție sau instalație care, prin natura sa funcțională, poate degrada sau polua mediul ambiant sau peisajul caracteristic.

III. Condiții de ocupare a solului

Articolul 3

Drumuri și accese

- Orice teren situat în cadrul U.T.R., pentru a fi construit și folosibil, trebuie să aibă acces la un drum public sau privat deschis circulației publice. Se pot permite accese, prin servitute, prin pasaje amenajate pe terenuri învecinate.
- Aceste prescripții sunt obligatorii pentru asigurarea unei bune funcționări și accesul necesar în caz de forță majoră (prevenirea și stingerea incendiilor, salvare, etc.)
- Deschiderea de noi drumuri și căi de acces se poate realiza pe baza de P.U.Z. și P.U.D. pentru dovedirea necesității și cu respectarea următoarelor condiții tehnice minimale :
- Fundăturile vor fi acceptate numai în cazuri în care acestea nu depășesc o lungime de 80 m și vor avea o lățime de minim 6,00m.
- Pentru drumuri normale, de legătură între diferitele zone funcționale, se vor folosi gabaritele standard pentru localități

urbane, respectiv 7,0 m lățime carosabilă pentru două benzi de circulație (una pe sens).

Accesele și parcajele private se vor realiza numai în cadrul proprietăților respective, altfel ele devin publice.

Articolul 4

Deservirea cu utilități

- Apa potabilă

Toate construcțiile și instalațiile care sunt consumatoare de apă vor fi racordate la rețeaua de distribuție publică de apă potabilă.

- Canalizarea

Toate construcțiile și instalațiile care folosesc apă potabilă sau industrială vor fi prevăzute cu racord pentru evacuarea apelor uzate, prin canale subterane, la rețeaua colectivă; apele uzate urmează a fi tratate corespunzător normelor sanitare în vigoare, prin stații de epurare colective.

În orașul Predeal instalații de canalizare individuală nu sunt admise.

Apele pluviale vor fi canalizate la rețeaua colectivă prin amenajări executate de fiecare beneficiar, prin care, scurgerea liberă a apelor, să fie garantată în funcție de caracteristicile învecinate sau din aval.

- Rețele electrice și telefonice

Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa numai în cabluri subterane.

Articolul 5

Amplasarea construcțiilor în raport cu limita proprietăților

Orice construcție va fi amplasată față de limita proprietății funciare la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime și nu mai puțin de 4,00 m în afara situațiilor de cuplare.

Excepții se pot admite în următoarele situații :

- Când construcțiile sunt prevăzute, prin proiect, să funcționeze dependent de proprietatea vecină, dar fără a-și aduce prejudicii reciproce, creindu-se un spațiu urban comun.

- Când construcțiile reprezintă anexe funcționale iar amplasarea lor este corelată cu anexe similare ale proprietăților vecine. În această situație construcțiile respective nu pot depăși înălțimea de 2,5 m.

Articolul 7

Amplasarea construcțiilor în raport cu construcții aparținând aceleiași proprietăți.

- Nu se reglementează decât în situația în care amplasamentul reclamă necesitatea unui P.U.D.

Articolul 8

Gradul de ocupare la sol a terenurilor

- Ocuparea la sol cu construcții nu poate depăși următoarele procente din suprafața proprietății respective :

- 40 % în cazul unor unități turistice de mare capacitate și complexitate funcțională;
- 35 % pentru unități turistice de capacitate medie;
- 30 % pentru locuințe individuale și vile turistice cu sau fără laturi individuale și cu un regim de înălțime maxim P+E+M.
- Se admit excepții în situația în care construcțiile respective au funcțiuni cu mare afinență la public (comerț, agrement, distracții, sport, etc.) când gradul de ocupare la sol poate ajunge până la 70% din suprafața terenului respectiv.

Articolul 9

Înălțimea construcțiilor

- se păstrează reglementarea din P.U.G.
- se menționează necesitatea justificării, prin proiectare la nivel de P.U.Z. sau P.U.D. a înălțimilor preconizate, în sensul încadrării acestora în peisajul caracteristic și în relația cu vecinătățile imediate.

Articolul 10

Aspectul exterior

Toate construcțiile ce se vor realiza se vor adapta caracterului arhitectural al unei stațiuni turistice montane.

Pentru fațade se interzice imitația de materiale naturale.

Pentru acoperișuri se admite orice fel de material durabil cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj (atenție la învelitoare din tablă). Nu se admite acoperișul în terasă cu excepția unor suprafețe limitate și justificate funcțional (solarii, terase pentru alimentație publică, etc.).

Ca policromie se va realiza la maxim, culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferință alb.

Zona de protecție pentru monumentele istorice și de arhitectură, situri arheologice și ansambluri de arhitectură

În temeiul Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate art.1, zone protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultura și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.

Articolul 3 : Lucrările de salvare, protejare și punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică de interes național.

Articolul 8 : Lucrările necesare de salvare, cercetare, restaurare, protejare, conservare și de punere în valoare a patrimoniului în zonele protejate de interes național se vor executa numai în baza avizelor și aprobărilor autorităților administrative și forurilor științifice din domeniu, prevăzute de lege. Aceste lucrări se cuprind în listele de investiții – anexă la bugetele coordonatorilor principali de credite, pe bază de documentații tehnico-economice elaborate și aprobate potrivit dispozițiilor legale și se finanțează în completare, în limita fondurilor aprobate cu această destinație prin legile bugetare anuale.

Articolul 9 : Nerespectarea măsurilor specifice de conservare și de protejare a zonelor protejate atrage potrivit legii răspunderea civilă, contravențională sau penală după caz.

Articolul 10 : Până la delimitarea prin studiu de specialitate a zonelor de protecție a valorilor de patrimoniu cultural, se instituie zone de protecție a monumentelor istorice de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților.

În Legea 5/2000 (anexele 1-6) comuna Ghimbav nu figurează cu monumente de utilitate publică de interes național (obiectul Legii).

Regulamentul pentru monumente istorice și de arhitectură, situri arheologice și ansambluri de arhitectură cuprinde reglementări specifice zonelor istorice.

Regulamentul este structurat pe trei secțiuni :

Secțiunea I – natura ocupării terenului convențional, prescripții referitoare la tipuri admise sau interzise de ocupare a terenului

Secțiunea II – condiții de ocupare a terenului cu prescripții privind acces și drumuri, rețele edilitare, implantarea construcțiilor pe teren, înălțimi, aspect exterior, parcaje, spații libere, plantații.

Secțiunea III – posibilitatea maximă de ocupare a terenului

Sursa : P.A.T.J. Braşov – secțiunea monumente istorice și de arhitectură, situri arheologice și ansambluri de arhitectură pr. nr. 35054/1999 elaborate de S.C. Proiect Braşov S.A.

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 : Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează.

Clădiri, fragmente de clădiri , ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt clasate și protejate ca monumente cuprinse în listă.

Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor.

Clădiri sau fragmente de clădiri cu calitate ambientale.

Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară și a curților interioare.

1.2. Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.

1.3. Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială.

Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi).

1.4 Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiunilor de asanare a curților interioare.

1.5 Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează : trasee pietonale sau preponderent pietonale, spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi, spații verzi clasice.

În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, curții interioare) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecut în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se face conform dispozițiile în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Articolul 2 : Tipuri admise de ocupare a terenului

- 2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
 - birouri : administrative, finanțe-bănci , firme particulare
- 2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor.
- 2.3. Lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate).
- 2.4. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de serviciul de urbanism al primăriei sau C.P.J. Brașov.

Articolul 3 : Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. – construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine
- 3.2. – construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3. – construcții sau extinderi de depozitare care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- 3.4. crearea sau amenajarea de campinguri și terenurile aferente pentru staționarea vehiculelor.
- 3.5. construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.6. orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor vechilor fortificații.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 4 – Accese și străzi

- 4.1. Accesese existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.
- 4.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor.

4.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonale vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple.

Articolul 5 : Rețele tehnico – edilitare

- 5.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- 5.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 5.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.
- 5.4. Aparatele de măsurare (contoare apă, gaze, etc.) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie.
- 5.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 5.6. Eliminarea antenelor individuale atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A. TV.
- 5.7. Mobilierul urban-cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.
- 5.8. Nu se vor monta captatoare solare, pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

Articolul 6 : Caracteristici ale parcelelor

- 6.1. Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Articolul 7 : Implantarea construcțiilor

- 7.1. Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.
- 7.2. Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat). Acesta se va stabili în cadrul documentației P.U.Z. al zonei.
- 7.3. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

Articolul 8 : Suprafețe construite la sol

Fără obiect.

Articolul 9 : Înălțimea construcțiilor

- 9.1. Construcțiile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.
- 9.2. La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificată prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate.
- 9.3. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt : 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.
- 9.4. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.

Articolul 10 – Aspectul exterior

10.1. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

10.2. Se interzic :

- Imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- Imitarea materialelor naturale (piatră, lemn) simulări de paramente.
- Utilizarea tâmplăriei metalice (uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri) cu excepția ușilor fericate dovedite prin cercetare.
- Utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- Nu se vor utiliza în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice etc.)

10.3. Reguli pentru clădirile existente

10.3.1. Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirii formei și aspectului inițial, alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață.

- Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.

- La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

- Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de relevul clădirii de studiile istorice, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale.

- Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

- Gangurile de acces în curțile interioare, cât și acestea din urmă vor fi eliberate de construcțiile improvizate (chioșcuri, garaje, magazii, cotețe).

- Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

10.3.2. Materiale

- Tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

- Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, inspirate din cele vechi colorate.

- Elementele de piatră de talie – placcaje la socluri sau elemente de structură, de modernatură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuieli sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale.

- Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

10.3.3. Goluri

- Golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forme și dimensiunile lor originale.

1. În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției.

10.3.4. Tâmplăria exterioară

- La clădirile cu valoare de monumente, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă și din același material în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

10.3.5. Elemente de lemn

- Elementele de lemn ca : scări, galerii de legătură, balcoane etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor.

10.3.6. Acoperișuri

- Acoperișurile trebuie să-și mențină forma originală – șarpante din lemn cu învelitori de țiglă, iar coamele realizate cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

- Se interzic următoarele materiale : azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă.

- Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri în terase.

Lucarne

- Se vor păstra în forma inițială, tratate cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

- Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale.

- Crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente de pe acoperişul clădirii sau de pe imobile comparabile însă cu avizul serviciului de urbanism al primăriei.

- Pentru părțile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tabla zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare.

- În cazul proiectelor de modificare pentru elementele verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziționarea cât mai adecvată a acestora. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și ventilații

- Se vor restaura, iar cele noi se vor realiza, după modelele existente.
- Se interzic : coșurile din beton aparent metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

10.3.7. Elemente secundare

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeti metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.
- Se interzice confecționarea acestor elemente din metal cromat sau strălucitor.
- Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa tot din lemn, asemănătoare cu cele originale sau cu modelele comparabile.
- Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, cu proporțiile și modelul original sau cu modele comparabile. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se admit uși prefabricate sau cu alte stiluri.
- La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.
- Adausurile create ulterior construcțiilor originale se vor suprima.
- Curțile interioare a clădirilor cu statut de monument și a celor care pot fi trecute pe lista monumentelor vor fi readuse la forma lor inițială prin eliminarea construcțiilor ulterioare și a celor parazitare. Pavajele acestora vor fi refăcute din materiale și cu modelele inițiale.

10.4. Reguli relative la construcțiile noi

- Clădirile noi trebuie să se integreze în coerența generală a zonei – în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă . În ceea ce privește materialele de construcție, restricțiile sunt definite la articolul 10.2.

10.5 Reguli speciale

- Aceste dispoziții se aplică la toate clădirile existente din zonă.

10.5.1. Fațade comerciale

- Din proiectul de modificare trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare și exterioare, modul de valorificare a

elementelor de construcție sau decorative existente. Documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și fotografii ale fațadelor învecinate.

10.5.2. Vitrine

- Vitrinele trebuie să respecte ritmul parcelar.
- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii
- La imobilele vechi, golurile de la parter vor fi conservate sau reconstruite. Se interzice comasarea golurilor cu desființarea reazemului central.

- Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite în articolul 10.3.7

10.5.3 . Firme materiale și culori.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei sau C.J. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice.

- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine.

- Firmele paralele cu fațadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama stradală dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeași funcțiune.

-- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grosime care figurează simbolic, efecte de transparență și decupaj

- Se interzic dispozitive scipitoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

10.5.4. Împrejmuiri

- Împrejmuiri tradiționale și cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.

- Se interzic împrejmuirile și în special cele spre stradă din elemente din beton , prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Articolul 11 Parcaie

- Se acceptă numai locuri de staționare temporare sau locuri de parcare în ampriza existentă.

Articolul 12 - Spații libere plantate

- 12.1. Spațiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.
- 12.2. Arborii izolați sau de aliniament fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.

SECȚIUNEA III - POIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 13 – Procentul de ocupare a terenului admis

- Se respectă coeficientul existent care se va stabili în cadrul P.U.Z. sau a studiilor de specialitate.

Articolul 14 - Depășiri ale P.O.T.

- fără obiect

CONCLUZII

Autorizarea executării construcțiilor în zonele definite care cuprind valori de patrimoniu (lista monumentelor) se face cu respectarea prevederilor art. 9 din H.G.R. 525/1996.

Pentru fiecare zonă de protecție este necesară întocmirea de P.U.Z-uri sau studii după caz pentru stabilirea în detaliu a regulamentărilor necesare conservării valorilor de patrimoniu ca valori reale ale patrimoniului național.

Celelalte zone funcționale preconizate în P.U.G. (I.D, A, C, SP, GC, TE)

Acestea se reglementează prin prevederile și regulamentele aferente planurilor urbanistice zonale (P.U.Z) sau de detaliu (P.U.D), preluând din regulamentul prezent acele reglementări care se consideră comune pentru întreaga localitate, în sensul de a nu contrazice sau aduce prejudicii zonei funcționale de bază (locuințe, instituții și servicii publice, zona centrală, dotări aferente etc.).

V. PREVEDERILE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN SUNT MENȚIONATE ÎN CAPITOLUL – II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

VI. ANEXE

ANEXA NR. 1

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DETINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

1.1. – Construcții administrative

1.1.1. – Sedii de primării

Amplasament : orașe, în zona centrală

1.1.2. – Sedii de partid - filiale

Amplasament : orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.3. – Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament : orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.4. – Sedii de birouri

Amplasament : orașe, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. – Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sedii de bănci ~ filiale

Amplasament : orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.1. – Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

Amplasament : în zona centrală de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. – Comerț nealimentar

Amplasament : în zona centrală

se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.2. – Magazin general

Amplasament : în zona centrală

se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3. – Supermagazin

Amplasament : în zona centrală

. se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. – Piața agroalimentară

Amplasament : în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament : în zona de interes comercial

. se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. – Alimentație publică

Amplasament : în zonele de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

. se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului , mirosului și zgomotului.

1.3.7. – Servicii

Amplasament : în zona centrală, comercială sau de agrement

. se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

. se interzice amplasarea în zona industriale pentru serviciile industriale

1.3.8. – Autoservice

Amplasament : la limita zonei industriale

. se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4. – Construcții de cult

1.4.1. – Lăcașe de cult

Amplasament : alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3.- Schituri

Amplasament : în afara localităților

. extinderea mănăstirilor – monumente istorice -- se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.4. – Cimitire

Amplasament : la marginea localității

extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. Construcții de cultură

1.5.1. – Expoziții

1.5.2. – Muzeu

1.5.3. – Biblioteci

1.5.4. – Cluburi

1.5.5. – Săli de reuniune

1.5.6. – Case de cultură

1.5.7. – Centre și complexe culturale

1.5.8. – Cinematografe

Amplasament : în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.9. – Circ

Amplasament : în zona de agrement/zona verde

1.6. – Construcții de învățământ

1.6.1. – Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament : în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m.

1.6.2. – Școli primare

1.6.3. – Școli gimnaziale

1.6.4. – Licee

1.6.5. – Școli postliceale

1.6.6. – Școli profesionale

Amplasament : în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m.

1.6.7. – Învățământ superior

Amplasament : în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. Construcții de sănătate

1.7.1. – spital general (județean ,orășenesc cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.2. – Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament : în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.3. – Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament : în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. – Dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi)

Amplasament : independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.5. – Dispensar urban (cu 2 – 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.6. – Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament : în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

1.7.7. – Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1,2..., n grupe)

Amplasament : în cadrul unor construcții publice/locuințe

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

. se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.8. – Leagăn de copii

Amplasament : în general în zone extraorășenești

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare
(aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.8. – Construcții și amenajări sportive

1.8.1. – Complexuri sportive

1.8.2. – Stadioane

1.8.3. – Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament : în zonele verzi, nepoluat și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Amplasament : de preferință în vecinătatea complexelor sportive și de agrement.

1.8.4. – Poligoane pentru tir

1.8.5. – Popicării

Amplasament : în zone nepoluat, bogat plantat și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. – Construcții de agrement

1.9.1. – Locuri de joacă pentru copii

Amplasament : în cadrul zonei de locuit

. se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. – Parcuri

1.9.3. – Scuale

Amplasament : se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.10. – Construcții de turism

1.10.1. – Hotel 1 – 5 stele

1.10.2. – Hotel-apartament 1 – 5 stele

1.10.3. – Motel 1 – 2 stele

1.10.4. – Vile 2 – 5 stele

Amplasament : în zone nepoluante, bogat plantate

- . se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- . se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. – Bungalouri 1 – 3 stele

Amplasament : în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

1.10.6. – Cabane categoria 1 – 3 stele

Amplasament : în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiilor balneare sau a altor obiective de interes turistic,

1.10.7. – Campinguri 1 – 4 stele

1.10.8. – Sate de vacanță 2 – 3 stele

Amplasament : în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. – Construcții de locuințe

Amplasament : se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA NR. 2

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. – Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția :

2.1.1. – Zone centrale 80 %

2.1.2. – Zone comerciale 85 %

2.1.3. - Zone mixte 70 %

2.1.4. - Zone rezidențiale

2. zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P,P+1,P+2 35 %

3. zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
20 %

4. zonă predominant rezidențială

(locuințe cu dotări aferente) 40 %

2.1.5. – Zone industriale

- pentru cele existente

5. nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

6. procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.5. – Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. – Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5., 1.5.6 – 1.5.9, 1.8.1 având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va

adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. – Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează :

- zona ocupată de construcție
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde, inclusiv grădina de flori

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate :

- 25 % teren ocupat de construcții
- 75 % teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) în terenul total.

2.2.3. - Construcții de sănătate

Amplasamentul organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- zona ocupată de construcții
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.4 – 1.7.6 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone :

- zona ocupată de construcții
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon)
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc
- zona verde de parc și alei

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. – Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1. – 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției :

- zona pentru construcții
- zona pentru spații verzi
- zona pentru alei, drumuri și parcaje

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :

- 50 % pentru construcții și amenajări sportive
- 20 % pentru alei, drumuri și parcaje
- 30 % pentru spații verzi

2.2.5. – Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 – 1.5.3, 1.7.6 – 1.7.8, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA NR. 3

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

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

E recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 – 1.5.3 și 1.5.7 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însoțirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.8 – 1.5.9 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5.- Construcții de învățământ

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

Bibliotecile, sălile de atelier laboratoarele se vor orienta nord.

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

3.6.- Construcții de sănătate

3.6.1.- Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 – 1.7.3 vor avea :

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est

3.6.2.- Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.4 – 1.7.6 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3.- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7.- Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive :

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.

- Parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8.- Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9.- Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10.- Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA NR. 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.1. Construcții administrative

- 4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.4.
- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a după caz.
 - Accese carosabile separate : acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează :
- . accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii
 - . accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente
 - . aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2 - 1.1.4 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulație publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

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

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

7. Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult

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

4.5. Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute :
- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a.

8. parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. Construcții de învățământ

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

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

4.7. - Construcții de sănătate

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

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin :

- . străzi de categoria a IV-a de deservire locală

- . străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

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

- . cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m

- . cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m

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

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- . circulația carosabilă separată de cea pietonală
- . alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime.
- . alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime.
- . alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10.- Construcții de turism

4.10.1.- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3.- Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11.- Construcții de locuințe

4.11.1.- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura :

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

4.11.2.– Pentru locuințele semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura :

- . accese carosabile pentru locatari;
- . accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- . în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3.– Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu :

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

4.12. - Toate categoriile de construcții

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.

ANEXA NR. 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. – Construcții administrative

5.1.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 – 1.1.4 va fi prevăzut :

- a). câte un loc de parcare 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează :

9. un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinde în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1.-1.1.4.

10. atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. – pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2 – 1.1.3 va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20 % pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. – Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 salariați și spor de 50 % pentru clienți.

5.2.2. – În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. – Construcții comerciale

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

- . un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- . un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;
- . un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 – 2.000 mp.
- . un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă.

5.3.3. – La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. – Construcțiile culturale

5.5.1.– Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează :

- . pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere.
- . pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 – 1.5.9 , un loc la 10-20 locuri în sală.

5.6. – Construcții de învățământ

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

5.6.2.– Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. – Construcții de sănătate

5.7.1.– Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

- . pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 – 1.7.5 câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %.
- . pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.6 – 1.7.8 câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

5.8. – Construcții sportive

5.8.1.– Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- . pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- . pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.4-1.8.5, 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2.– La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. – Construcții și amenajări de agrement

5.9.1.– Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2.– Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. – Construcții de turism

5.10.1.– Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2.– Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. – Construcții de locuințe

5.11.1.– Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează :

- . câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- . câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- . câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

5.12. – Construcții Industriale

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

- . activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp. un loc de parcare la 25 mp.;
- . activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp. un loc de parcare la 150 mp.;
- . activități desfășurate pe suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

5.13. – Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA NR.6

SPATII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1.– Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 ~ 1.1.4 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 15 % din suprafața totală a terenului.

6.1.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2 – 1.1.4 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10 % din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2.- Construcții comerciale

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

6.3. - Construcții de cult

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

6.4.- Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20 % din suprafața totală a terenului.

6.5.- Construcții de sănătate

6.5.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.7.1 – 1.7.6 vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, după cum urmează :

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

6.5.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.7 – 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

6.6.- Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30 % din suprafața totală a terenului.

6.7.- Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.

6.8.- Construcții de locuințe

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

6.9- Construcții industriale

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

ȘEF PROIECT,

Arh. Sărbu Mihai

