

Baile Herculane

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al orasului Baile Herculane se realizeaza conform „SRSTRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM” prevazuta in GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL, Indicativ GP038/99, aprobat cu ORDINUL MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic General al orasului Baile Herculane, explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG, cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al Unitatii Administrativ-Teritoriale Baile Herculane, in concordanta cu RGU, aprobat prin HGR 525/1996, norme si reglementari din alte domenii ce converg spre activitatea de urbanism.

Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent devin odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, cuprinzand norme obligatorii pentru executarea constructiilor pe teritoriul orasului, atat in intravilan, cat si extravilan, indiferent de proprietarul terenului, sau beneficiarul investitiei, pe baza carora se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare aprobarii prezentei documentatii (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente U.A.T. Baile Herculane se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii, fiind necesara respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

RLU este valabil pentru perioada de 10 ani de la data aprobarii de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicata). Prevederile P.U.G. si cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate, pot fi detaliate prin planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) / de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor intocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeasi structura si vor respecta reglementarile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G..

1.2. Baza legala

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata), HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul Local de Urbanism al orasului Baile Herculane detaliaza prevederile regulamentului general de urbanism HG 525/1996 in conformitate cu conditiile specifice localitatii.

In cadrul prezentului Regulament de Urbanism s-au preluat datele prevazute in documentatiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, dupa cum urmeaza P.A.T.J. Caras – Severin respectiv P.I.D.U. Baile Herculane.

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele din prescriptiile acestui regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.G. si Regulament.

1.3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic general al Baile Herculane impreuna cu prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele UAT Baile Herculane. Se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

Activitatea de construire in cadrul orasului Baile Herculane, se va desfasura:

- pe terenuri libere;
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral;
- prin renovarea fondului construit existent;

- prin schimbarea de destinație

CertIFICATELE DE URBANISM ELIBERATE VOR CONTINE PREVEDERILE PREZENTULUI REGULAMENT SI VOR URMARI IMPLEMENTAREA ACESTORA IN PROIECTELE DE INVESTITII PROPUSE.

Autorizațiile de construire sau demolare se vor emite cu respectarea reglementarilor din regulamentul de fața, a reglementarilor specifice din legislația în vigoare cât și din regulamentele aferente unor PUZ/PUD care vor completa prezentul regulament.

Autorizațiile de construire se vor emite direct în baza reglementarilor prezentului Regulament în acele zone în care sunt date reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și nu există interdicții de construire permanente sau temporare până la elaborarea unui PUZ/PUD.

U.T.R.-urile 1 și 2 propuse spre reglementare ca Zone Construite Protejate vor fi reglementate în baza unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate. Până la momentul aprobării acestuia se vor respecta prevederile specifice fiecărui U.T.R. din cadrul prezentului regulament. Pentru U.T.R. – urile în cauză este interzisă elaborarea și aprobarea unor alte documentații urbanistice decât PUZ-ZCP.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitatea Baile Herculane. Intravilanul aprobat conform PUG și figurat în planșa de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a localității Baile Herculane, precum și a perimetrelor insulare delimitate ca trupuri ale localității Baile Herculane s-a stabilit în baza Anexei 1 a Regulamentului General de Urbanism în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile privind asigurarea compatibilității funcțiilor. Lista completă a zonelor și subzonelor funcționale se găsește în Capitolul 4 și 5 al prezentului regulament – Zone și subzone funcționale.

În baza zonificării funcționale și a subzonelor specifice rezultate s-au stabilit reglementările privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei subzone funcționale.

Unitățile teritoriale de referință (UTR) în număr de 30, sunt delimitate prin limite fizice existente în teren și cuprind zone cu o anumită specificitate, în cadrul cărora se pot găsi una sau mai multe subzone funcționale. Delimitarea U.T.R.-urilor este reprezentată în partea desenată a prezentului regulament. Lista completă a unităților teritoriale de referință se găsește în Capitolul 6 al prezentului regulament.

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

Lucrări ce necesită autorizație de construire

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-Baile Herculane se va desfășura după cum urmează:

- Pentru construcțiile de locuit individuale și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de construire/desființare, de către Primăria Baile Herculane pe baza prevederilor prezentului Regulament.
- Pentru construcțiile de interes public, cele pentru activități productive, tehnico-edilitare și cai de comunicație care depășesc parametrii normali, sau sunt de o importanță ce depășește raza de influență a orașului, din interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin P.U.G., Autorizațiile de construire/desființare vor fi eliberate de Primăria Baile Herculane cu avizul Direcției de Urbanism a Consiliului Județean Caraș Severin.
- Pentru construcțiile situate în zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecție (monumente istorice clasificate, sau zone de protecție), autorizarea lucrărilor de construire /desființare vor fi eliberate de Primăria Baile Herculane, cu avizul Comisiei Regionale nr. 5 a Monumentelor Istorice/ Muzeului de Istorie al Banatului Montan.
- Pentru construcțiile situate în zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecție (rezervații și parcuri naturale), autorizarea lucrărilor de construire/desființare vor fi eliberate de Primăria Baile Herculane cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și avizul Parcului Național Domogled –Valea Cernei.
- Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și executia se realizează în condițiile stabilite prin lege.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire

La constructiile existente, se pot executa fara autorizatie de construire, urmatoarele lucrari, care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- Reparatii la imprejmuiiri, acoperisuri, invelitori sau terase, atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- Reparatii si inlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei;
- Reparatii si inlocuiri de sobe de incalzit;
- Zugraveli si vopsitorii interioare;
- Zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor;
- Reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, in limitele proprietatii, montarea sistemelor locale de incalzire/prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare /contorizare a consumurilor de utilitati – daca nu afecteaza locuintele colective;
- Reparatii si inlocuiri la pardoseli;
- Reparatii si inlocuiri la finisaje interioare/exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea - la trotuare, la ziduri de sprijin si la scari de acces, fara modificarea calitatii si a aspectului elementelor constructive;
- Lucrari de intretinere la caile de comunicatie si la instalatiile aferente;
- Lucrari de foraje si sondaje geotehnice pentru lucrari de importanta normala sau redusa.

1.4. Reglementarea situatiilor tranzitorii

Odata cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan urbanistic zonal cu regulament aferent ori Plan urbanistic de detaliu decat in cazul si cu observarea prevederilor prezentului Regulament si a Planului Urbanistic General.

CertIFICATELE de urbanism emise anterior intrarii in vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toata perioada de valabilitate a certificatelor. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii certificatelor emise anterior, prelungirea se va face in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Autorizatiile emise anterior intrarii in vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toata perioada de valabilitate a autorizatiei. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii autorizatiilor emise anterior, autoritatea publica va avea in vedere, la solutionarea unei astfel de cereri si existenta sau nu a unor diferente intre prescriptiile prezentului regulament si indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale constructiilor aprobate.

1.5 Derogari de la prezentul regulament

Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;
- obiective cu destinatii semnificative pentru oras sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala sau generala a orasului Baile Herculane.

Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

- modificarea POT, a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD;
- modificarea uneia dintre conditiile stipulate in PUG privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, CUT si retragerea cladirilor fata de aliniament este posibila numai pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate si aprobate conform legii.

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin Regulamentul aferent Planului Urbanistic General se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind amenajarea complexă a orașului Baile Herculane, ținând seama de:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii localității;
- respectarea zonificării teritoriului localității urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale; - limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților, păstrarea integrității mediului natural și a mediului antropoc, precum și protejarea patrimoniului natural și construit, siguranța construcțiilor și aparierea interesului public.

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în extravilan

Terenuri agricole din extravilan

Având în vedere prescripțiile Regulamentului General de Urbanism art. 3, precum și actele normative în vigoare, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și prezentul regulament. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan, se va face după scoaterea acestor terenuri din circuitul agricol.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pasuni și fanete.

Deoarece terenurile agricole, mai ales când sunt de categorie superioară (I și II), reprezintă o sursă naturală necesară vieții, Legea Fondului funciar nr. 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adaposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în partea desenată a Planului urbanistic general. În conformitate cu datele deținute până în prezent, orașul Baile Herculane deține următoarele categorii de terenuri agricole :

Categoria: **teren arabil**

Suprafața : 68.00 ha

Utilizări permise:

- Construcții pentru activități agricole; construcții și instalații agrozootehnice amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă , platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole . Nu se includ în această categorie construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent;
- Anexe gospodărești tradiționale și adapostirea utilajelor agricole;
- Unități de depozitare ale produselor agricole;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care deservește exploatarea agricole;
- Lucrări de utilitate publică, de interes național sau local, admise în condițiile legii 18/1991 art. 71 alin. 2 aprobate de organisme competente;
- Construcții cu destinație militară cât și construcțiile care prin natura lor nu pot fi incluse în intravilan definite ca unități cu risc pentru populație. Construcțiile civile se vor amplasa la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N , M.I. și S.R.I;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea cailor de comunicație;
- Captări și rezervoare de apă;
- Cai de comunicație rutieră;

Unitățile de prelucrare a produselor agroalimentare se pot amplasa cu respectarea normelor de protecție sanitară stabilite prin ord. M.S. 119/2014.

Amplasarea unităților de producție agricolă din extravilan se va face doar în afara Parcului Național.

Lucrările realizate pe terenuri agricole existente vor obține avizul Oficiului de Cadastru (OCPI) Construcțiile care se vor realiza vor avea un caracter reversibil.

Se vor utiliza soluții de fundare reversibile, utilizarea unor fundații cu grad redus de reversibilitate este admisă doar în situația lipsei altor alternative.

Soluțiile constructive vor urmări asigurarea reversibilității totale a intervențiilor până la readucerea terenului la starea inițială, fără operațiuni majore de refacere a terenului.

Utilizări permise cu condiții:

- subtraversări cu conducte de transport cu condiția asigurării adâncimii de pozare la minim 1,00 m față de suprafața terenului
- supratraversări cu rețele electrice cu asigurarea distanțelor de securitate în funcție de tensiunea transportată

Utilizări interzise:

- executarea construcțiilor pe terenurile arabile de clasă I și II de bonitate;
- executarea construcțiilor pe terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- executarea construcțiilor pe terenurile cultivate cu vii și livezi, pe rod;
- executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră, pădure cu rol de protecție sanitară a orașului, sau cu rol de stabilizare a terenurilor;
- executarea construcțiilor pe în zonele de protecție a cursurilor de apă și lacurilor, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- executarea construcțiilor în zonele cu vestigii arheologice;
- executarea construcțiilor în zonele naturale protejate;
- executarea de orice fel de construcții supraterane, chiar cu caracter provizoriu

Categoria: **pasuni**

Suprafața : 440.00 ha

Utilizări permise: exploatare agricolă pentru creșterea animalelor cu executarea de construcții cu caracter provizoriu cu o durată de maxim 6 luni sau sezonier de tip "stana". Aceste construcții vor fi realizate pe structuri ușoare și cu fundații reversibile.

Utilizări permise cu condiții: subtraversări cu conducte de transport cu condiția asigurării adâncimii de pozare la minim 1,00 m față de suprafața terenului sau supratraversări cu rețele electrice cu asigurarea distanțelor de securitate în funcție de tensiunea transportată

Utilizări interzise: executarea de construcții supraterane cu caracter permanent.

Categoria: **fanete**

Suprafața : 352.00 ha

Utilizări permise: exploatare agricolă pentru furaje cu executarea de construcții cu caracter provizoriu și total reversibil sau construcții pentru depozitarea uneltelor agricole cu suprafața maximă de 20 mp și ferestre sub 1 mp.

Utilizări permise cu condiții: subtraversări cu conducte de transport cu condiția asigurării adâncimii de pozare la minim 1,00 m față de suprafața terenului sau supratraversări cu rețele electrice cu asigurarea distanțelor de securitate

Utilizări interzise: executarea de construcții supraterane cu caracter permanent.

Acolo unde executarea construcțiilor este permisă se va urmări cu precădere gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole. De asemenea se va urmări utilizarea unor soluții de fundare cu caracter reversibil, astfel încât la întreruperea activității terenurile să poată fi readuse la forma inițială.

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole se solicită în condițiile prezentului Regulament local de urbanism și ale legislației în vigoare, după cum urmează:

- de la organele agricole județene (O.C.P.I - Caras-Severin) pentru terenuri cu suprafețe până la 1 ha;
- de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru terenuri cu suprafețe până la 100 ha, inclusiv;
- de la Guvern pentru terenuri cu suprafețe peste 100 ha.

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile prezentului Regulament, destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa de reglementări a Planului Urbanistic General.

Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu destinație forestieră(prevederile art. 5 din R.G.U.)

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoile de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile piraielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **paduri**, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0,25 ha (legea 46/2008 actualizat – Codul Civil).

Fondul forestier proprietate publica sau privata reprezinta o avutie nationala.

Reducerea suprafetelor impadurite este interzisa conf. art 35 din lege, datorita valorii economice si ecologice a acestora. Respectarea prevederilor regulamentului asigura conservarea unei bogatii naturale - padurea - si permite diminuarea tendintelor de ocupare cu constructii a terenurilor silvice prin defrisari succesive.

Reducerea suprafetei fondului forestier national fara respectarea dispozitiilor art. 36 si 37 din lege constituie infractiune si se pedepseste cu inchisoarea de la 6 luni la un an sau cu amenda.

Terenurile cu destinatie forestiera, in limita teritoriului administrativ al orasului Baile Herculane, sunt evidentiate in plansa de folosinta a terenurilor din Planul urbanistic general.

Categoria: **fond forestier silvic** **Suprafata : 5748.15 ha**

Utilizari permise: In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se permite autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor privind lucrari de utilitate publica de interes national si local, in conditiile articolului 36 - 38 din Codul Silvic al Romaniei

Utilizari permise cu conditii: Constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere (cantoane silvice, drumuri si cai ferate forestiere, fazanerii, pastravarii, etc) se pot autoriza, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, numai in conditiile dezafectarii unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera. Ocuparea temporara se poate face numai in conditiile art. 39, din Codul Silvic al Romaniei

- cabanele si alte constructii sau amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul Ministerului Apelor, Padurilor si Protectia Mediului si Ministerul Turismului

Utilizari interzise: Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia celor mentionate mai sus.

Precizari : Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din extravilan cuprinse in circuitul silvic este permisa pentru functiunile si in conditiile mentionate mai sus. In conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata, autorizarea constructiilor in extravilan este de competenta primariei orasului Baile Herculane.

Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesara obtinerea autorizatiei de construire conform art. 83. al.(4)

Ocuparea definitiva a terenurilor din fondul forestier in alte scopuri decat cele silvice se face de regula pe baza de schimb (Codul Silvic al Romaniei, art.38). In cazul in care acest lucru nu poate fi respectat, Legea 18/1991, coroborata cu Legea 169/1997 prevede posibilitatea scoaterii definitive sau temporare din circuitul silvic a acestor terenuri. Autorizarea constructiilor se va face dupa scoaterea acestor terenuri din circuitul silvic si obtinerea Avizului favorabil de la Regia Nationala a Padurilor. Scoaterea definitiva sau temporara a terenurilor forestiere se solicita in conditiile prezentului Regulament local de urbanism si a legislatiei in vigoare, dupa cum urmeaza:

- de la organele silvice judetene pentru terenuri cu suprafete pana la 1 ha;
- de la Ministerul mediului si padurilor pentru terenuri cu suprafete pana la 100 ha, inclusiv;
- de la Guvern pentru terenuri cu suprafete peste 100 ha.

Dispozitiile de mai sus se aplica si terenurilor silvice care au fost trecute in intravilanul localitatilor.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Agriculturii si al Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Dezvoltarii Durabile, Ministerul pentru IMM, Comert, Turism si Profesii Liberale.

Accesul public in padure este permis numai in zone amenajate si pe trasee marcate in acest sens.

Accesul public in fondul forestier national cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau mopede este interzis (art. 54), cu exceptia activitatilor sportive, de recreere si turism, care se pot practica numai cu acordul:

- a) sefului ocolului silvic, in cazul administrarii;
- b) proprietarului, cu avizul sefului ocolului silvic, in cazul asigurarii serviciilor silvice.

Amplasarea constructiilor pe terenuri cu resurse identificate ale subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.

Substantele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol si gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, carbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare si disperse, substantele nemetalifere si rocile utile, apele minerale, namolurile si turbele terapeutice, caldura din sistemele hidrogeotermale si gazele necombustibile.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.

In zonele cu resurse ale subsolului identificate, in care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare si a celor de protectie ale acestora, autorizatia de constructie se emite cu Avizul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acesteia va face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.

- **Utilizari permise**

Constructiile industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului

- **Utilizari permise cu conditii**

Lucrarile ingineresti necesare protectiei perimetrelor de exploatare (indiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidari de maluri

- **Utilizari interzise**

Orice fel de constructie cu caracter definitiv , cu exceptia celor necesare exploatarii, prelucrarii si transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre consiliile judetene sau locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

Amplasarea constructiilor pe terenuri cu resurse de ape minerale terapeutice

Autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de catre Agentia Nationala pentru Resurse Minerale) se supune prevederilor art. 6 al Regulamentului general de urbanism (HGR 525/1996).

Utilizari permise: Constructii industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului.

Utilizari permise cu conditii: Lucrari ingineresti necesare protectiei perimetrelor de exploatare (indiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidari de maluri, etc) se vor autoriza cu conditia executarii unor studii de specialitate pentru identificarea degradarii terenurilor si masuri suplimentare de protectie rezultate din aceste studii.

Lucrarile de explorare si exploatare din zonele cu resurse identificate in intravilanul localitatii vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Utilizari interzise: Orice fel de constructii cu caracter definitiv, cu exceptia celor necesare exploatarii, prelucrarii si transportului resurselor valorificate ale subsolului.

In conformitate cu prevederile H.G. 930/2005, prin normele privind protectia si exploatarea rationala a zacamintelor de ape minerale terapeutice se stabilesc Perimetrele de protectie Hidrogeologica. Acestea sunt evidentiate in partea desenata aferenta Planului General de Urbanism din care face parte prezentul regulament.

Perimetrul de protectie Hidrogeologica este definit prin proiectia la suprafata a unei portiuni din scoarta terestra, care cuprinde zonele de alimentare, dezvoltare, drenare subterana si superficiala a zacamintului, in limitele caruia se stabilesc conditiile de desfasurare a cercetarii hidrogeologice, de exploatare sau protectie a substantelor minerale nobile si in care se impun restrictii pentru desfasurarea altor activitati.

Stabilirea perimetrelor de protectie sanitara a izvoarelor s-a realizat in conformitate cu instructiunile privind delimitarea zonelor de protectie sanitara si a perimetrului de protectie hidrogeologica, publicate in M.Of. nr. 334/2011.

In perimetrul de protectie hidrogeologica se interzice:

- evacuarea de ape pluviale din zone urbane sau din zone cu trafic rutier;
- amplasarea de centrale nucleare sau de unitati care evacueaza ape radioactive;

- amplasarea de unitati industriale, care evacueaza ape reziduale cu risc mare de poluare, precum rafinarii, industrie siderurgica, industrie chimica, pielarie etc., daca apele evacuate nu sunt in totalitate epurate;
- depozitarea, stationarea sau introducerea in subteran a substantelor radioactive sau a altor substante poluante, provenite din activitatea industrială, ca: fenoli, gudroane, detergenti, substante fitosanitare, petrol si reziduuri de petrol, uleiuri, combustibili lichizi, coloranti, cianuri, metale toxice, etc.;
- efectuarea de irigatii cu ape uzate, recuperate sau insuficienti epurate;
- amplasarea de unitati zootehnice, abatoare;
- depozitarea pe sol si intrebuintarea de stimulenti de crestere, substante fitosanitare pentru protectia plantelor si pentru lupta impotriva daunatorilor in agricultura si silvicultura;
- amplasarea de statii de epurare si infiltrarea de ape reziduale;
- amplasarea de locuinte, spitale, statii turistice, chiar daca dispun de canalizare;
- depozitarea de substante poluante, cu exceptia depozitelor de combustibili pentru incalzirea locuintelor si pentru unitati agricole, cu conditia respectarii masurilor de siguranta pentru prevenirea poluarii, amplasarea de puncte de transfer si comercializare a combustibililor lichizi sau a oricaror substante poluante, ce pot vicia calitatea apelor;
- vidanjarea cisternelor ce transporta ape fecaloid-menajere;
- infiltrarea sau injectarea de ape de racire;
- executarea de descoperari, prin care stratul acoperitor, protector al acviferului, este indepartat;
- amplasarea de cimitire umane sau pentru animale;
- executarea de foraje si lucrari miniere pentru prospectiuni, explorari si exploatare de petrol, gaze, ape minerale, sare, substante radioactive, etc.

In perimetrele de protectie hidrogeologica se stabilesc perimetre de protectie sanitara, care reprezinta suprafata de teren, care cuprinde statiunea balneara sau balneoclimaterica si zonele adiacente, in care modificarea regimului natural poate conduce la alterarea calitatii factorilor terapeutici. In functie de factorii naturali, protectia acestora, in cadrul perimetrului sanitar, se realizeaza prin intermediul a doua zone:

- a - zona interna de regim sever
- b - zona externa de restrictie.

a. Zona interna de regim sever

În jurul lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă se instituie zonele de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever (cf. Hotărârii nr. 930/2005 cu modificările și completările ulterioare)

Art. 24: Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei de apă sau a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă.

Art. 25: În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, **sunt interzise** toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
- b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
- c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;
- d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

Art. 26: În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituie pentru apele de suprafață sunt, de asemenea, interzise:

- a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate;
- b) navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever;
- c) pescuitul și scăldatul;
- d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăprea animalelor.

Art. 28: (1) Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever pot fi exploatate agricol numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

(2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- d) pășunatul.

Pe lângă activitățile interzise menționate mai sus, **sunt interzise** toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție.

Pentru sursele de ape minerale, captate și necaptate, namoluri cu efecte terapeutice, mofete și ape potabile, distanța este de 50 m în amonte de priza și 20 m în aval de priza, în condițiile în care stratul de apă freatică nu este protejat, iar în cazul în care stratul de apă freatică este protejat, distanța este de 10 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

Pentru conductele de aducțiune, distanța este de 30 m, dacă nu există nici o sursă de poluare; aceasta distanță poate fi redusă la 10 m, dacă traseul conductelor se află în amonte de zona poluată, și marita la 50 m, dacă traseul se află în aval de zona poluată.

b. Zona externă de restricție

Zona externă de restricție, cuprinde teritoriul din exteriorul limitei de regim sever, în care sunt prezenți ceilalți factori de cură, odihnă și agrement. Se suprapune în bună măsură perimetrului hidrogeologic, fără a fi însă condiționată de acesta. Se pot desfășura activități economico-sociale și de altă natură (agricultura, silvicultura, pasunat), în condițiile respectării protecției aerului, solului, vegetației și fără poluare sonoră.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Art. 21: (1) Terenurile din interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizarea îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizarea substanțelor fitosanitare;
- c) irigarea cu ape uzate, chiar complet epurate;
- d) amplasarea de grajduri, cotețe de animale și depozitarea gunoierului animalier;
- e) pășunatul și însilozarea nutrețurilor;
- f) amplasarea de sere și de iazuri piscicole.

Art. 21: (2) În vederea respectării celor menționate mai sus deținătorii și/sau operatorii captării de ape, vor întocmi și vor deține la zi un inventar al folosinței terenurilor aflate în zona de protecție sanitară cu regim sever a captării respective.

Art. 22: În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;

- e) vidanizarea și spălarea cisternelor care transportă ape uzate fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția de lucrări de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale, agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și a schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurarea a etanșeității.

Art. 8: (3) Documentațiile de urbanism elaborate și aprobate potrivit legii vor cuprinde obligatoriu planuri de situație cu marcarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrelor de protecție hidrogeologică. Regulamentele de urbanism aferente acestor documentații, ce se întocmesc potrivit legii, vor include și protecția sanitară și hidrogeologică a obiectivelor cuprinse la art. 2 din H.G. 930/11.08.2009, în vederea atingerii scopurilor specifice de conservare.

(4) Documentațiile de urbanism existente, în care nu au fost luate în considerare și marcate zonele de protecție sanitară și hidrogeologică, vor fi refăcute cu respectarea prezentelor norme.

Amplasarea construcțiilor in zona lacurilor, cursurilor de apa, captarilor de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se va face conform art. 7 R.G.U.

Autorizarea executarii construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii construcțiilor prevazute mai sus este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a construcțiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarilor de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii construcțiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene , pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Albia minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor. Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie in functie de conditiile locale, astfel incat sa fie exclusa orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o forma alungita pe albia raului, cu urmatoarele dimensiuni minime: 100m, pe directia amonte de priza, 25 m pe directia amonte de priza de o parte si de alta a prizei.

In scopul asigurarii protectiei albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice si imbunatatirii regimului de curgere al apelor, se vor institui zone de protectie pentru:

- albia minora a cursurilor de apa;
- suprafetele ocupate de lucrari de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale si derivatii de debite la capacitatea maxima de transport a acestora, precum si de alte constructii hidrotehnice realizate pe ape;
- lucrari de aparare impotriva inundatiilor;
- constructii si instalatii hidrometrice, precum si instalatii de determinare automata a calitatii apelor.

În jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție sanitară severă a căror lățime este de 30 m și o rază de 100 m pentru necontaminare probe.

Delimitarea albiilor minore se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane.

Lățimea zonelor de protecție este cea stabilită conform anexei nr. 2, din Legea apelor 107/1996. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane.

Resursele de apă sunt puse în evidență în cadrul părții desenate a Planului urbanistic general.

Utilizări permise: Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor, lucrări de gospodărire a apelor.

Utilizări permise cu condiții:

- Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice pe distanța de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m a platformelor meteorologice a construcțiilor mai înalte de o sesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, a rețelelor de înaltă tensiune sau de telecomunicație, a obiectivelor poluante, a sistemelor de irigație prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere, se face numai cu acordul de mediu al autorității competente.
- Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 și Legea nr.930 ce stabilește mărimea zonelor de protecție. Modul de folosire al terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute

Utilizări interzise:

- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.
- construcțiile și amenajările de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă 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.
- nu se vor autoriza construcții în albia majoră a râurilor dacă acesta nu au efectuate lucrări de consolidare și amenajare a malurilor

Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi aparate împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare, iar în cazul captărilor de mal, întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi îndiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

Amplasarea construcțiilor în zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale, al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuintelor.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

Zona cu valoare peisagistica este o arie naturala protejata, caracterizata prin concentrarea in cadrul teritoriului a unor peisaje naturale unicate sau rare.

In conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, apele fac parte integranta din patrimoniul public. Protectia, punerea in valoare si dezvoltarea durabila a resurselor de apa sunt actiuni de interes general.

Pe teritoriul administrativ al orasului Baile Herculane, este mentionata ca zona protejata zona Parcul Natural Domogled – Valea Cernei, in administrarea Parcului Natural Domogled – Valea Cernei.

Utilizari permise: Lucrari de utilitate publica de interes national sau local, autorizate in cazuri exceptionale, in conditiile Legii nr. 18/1991, completata prin Legea 169/1997 .

Utilizari permise cu conditii: Lucrari de constructii si amenajari menite sa asigure protectia perimetrului si posibilitatea asigurarii conditiilor pentru vizitarea organizata, cu conditia obtinerii avizului conform al Consiliului Judetean Caras-Severin si al Agentiei judetene pentru protectia mediului. Oportunitatea amplasarii constructiilor se va stabili prin studii de impact.

Utilizari interzise: Orice fel de constructii si amenajari care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protectie precum si a zonelor peisagistice cu valoare deosebita, mai ales in cazul cand constructiile propuse au o volumetrie si un aspect arhitectural ce depreciaza valoarea peisajului. Interdictia se poate stabili in urma studiilor de impact, in conformitate cu prevederile Legii 137/1995.

2.2 Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public in extravilan

Amplasarea constructiilor in zone expuse la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa (conf. Art. 10, Regulamentul general de urbanism).

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege : alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet, prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui. In conditiile in care pericolul reprezinta cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale si umane si prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate in cadrul acestui articol sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

Constructiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate) vor fi dotate cu amenajari si constructii specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, masuri de fixare a terenului etc.

Utilizari permise

- constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidro-meteorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, consolidari de terenuri cu risc de alunecare, etc.).

Utilizari permise cu conditii

- orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezenta prescriptie.

- se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului.

Utilizari interzise

- constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate la punctul anterior, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

- se interzice definitiv realizarea de constructii pe terenurile cu risc mare de alunecare, respectiv temporar pe terenurile inundabile sau afectate de tasare , pana la realizarea lucrarilor de eliminare a riscului.

Amplasarea constructiilor in zone cu expunere la riscuri tehnologice

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activitatilor industriale si agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea si transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului si solului.
- riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii ca surse de zgomot si poluare.
- riscuri datorate posibilitatilor de avariere a unor constructii si amenajari, baraje, indiguiri etc.

Servitutile de utilitate publica reprezinta restrictii privind modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor, impuse de realizarea si functionarea unor obiective de utilitate publica. Servitutile se impun prin delimitarea zonelor de protectie a constructiilor si activitatilor de utilitate publica ce produc riscuri tehnologice.

Distantele minime de protectie intre zonele construite si unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate, cai de transport care produc disconfort si suporta unele riscuri pentru sanatatea publica sunt stabilite prin norme sanitare OMS 536, astfel incat sa asigure conditiile de protectie a populatiei.

Utilizari permise

- orice constructii sau amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranta, lucrari de consolidare a malurilor la exploatarile de suprafata, lucrari de marcare si reperare a conductelor si cablurilor, accese pentru interventia rapida in caz de incendiu sau explozie, etc.)

Utilizari permise cu conditii

- toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, exploatarea resurselor subsolului, apararea tarii, ordinii publice si sigurantei nationale precum si exigentele Legii nr.10 / 1995

Utilizari interzise

- toate tipurile de constructii amplasate in zone de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozibile, etc.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie elctrica, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea ricurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 R.G.U.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

Distantele minime de protectie intre zonele construite si o serie de unitati industriale, unitati de salubritate care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei impotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului.

Servitutile de utilitate publica reprezinta restrictii privind modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor, impuse de realizarea si functionarea unor obiective de utilitate publica.

La autorizarea constructiilor se va urmarii asigurarea securitatii constructiilor, realizarea acestora in conformitate cu normativul P100/1992, precum si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta, conform art. 5 din Hotararea Guvernului nr. 119/2014.

Zonele expuse la riscuri tehnologice

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt evidentiata in cadrul planselor de reglementari ale Planului urbanistic general. Stabilirea servitutilor si a reglementarilor pentru aceste zone se prezinta pentru fiecare tip de sursa generatoare de risc tehnologic, in cadrul reglementarilor aferente fiecarei subzone functionale.

In cadrul zonelor expuse la riscuri tehnologice si asupra carora se aplica interdictie de construire se considera urmatoarele:

Zone cu interdictie totala de construire pe terenurile cu:

- alunecari de teren in brazda de intensitate medie/mare;
- eroziune declansata de intensitate medie/mare;
- prabusiri de intensitate medie/mare;
- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- coridoare de protectie LEA:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune de 20 kV;
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
 - 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV

- SRM gaz, magistrala de transport gaz..... 25+25m
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile..... 20m
- statii de pompare/tratare.....10m
- conducta de aductiune a apei potabile..... 10+10m
- depozite minore ale statiilor de carburanti..... 20 m
- antena GSM fata de zone rezidentiale.....150 m
- statie meteoR1-500m / R2+-50m

Zone cu interdictie temporara de construire pe terenurile cu:

- riscuri geografice, pana la consolidarea/stabilizarea situatiei;
- risc de inundatie cu ape de suprafata/freatice;
- alunecari de teren in brazda/eroziune declansata/prabusiri de intensitate mica;
- zone naturale protejate, pana la obtinerea avizului administratorului/custodelui;
- zone construite protejate (MASI), pana la obtinerea avizului CZMASI,
- zonele cu vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina istorica;

Zone de protectie in extravilan:

- Zone cu vestigii arheologiceraza 50 m;
- Zone naturale/construite protejate;
- Zone de protectie pe baza normelor sanitare:
 - surse de apa - captari -100 m in amonte, 25 m lateral si in aval de sursa;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile.....raza = 20 m;
 - statii de pompareraza = 10 m;
 - conducta de aductiune a apei potabile.....10 m din ax,
 - ape curgatoare cadastrale/lacuricate 15 m pe ambele maluri;
 - ape curgatoare necadastralecate 3 m pe ambele maluri;

Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

- linii electrice aeriene:
 - LEA 110 kV(4 m Intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 20 kV(3 m Intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA peste locuinte;
 - Statii de transformare electrice(raza = 50 m);
 - antena GSM(raza = 150 m);
- retele de gaz:
 - conducta de distributie gaz.....3m din ax, in fiecare parte;
 - conducta de transport gaz fata de statii/posturi electrice de transformare.....55 m;
 - conducta de transp. gaz fata de depozite /statii de carburanti..... 60 m;
 - conducta de transport gaz fata de locuinte -65 m;
 - conducta de transport gaz fata de depozite de gunoaie 80 m;
 - conducta de transport gaz fata de DN..... 52 m;
 - conducta de transport gaz fata de DJ..... 50 m;
 - conducta de transport gaz fata de DC.....48 m;
 - statie reglare masuraraza = 30 m;
- drumuri
 - DN si centuri ocolitoare in extravilan18 m din ax, in fiecare parte;

Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Amplasarea constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

În baza studiului de impact se emite acordul de mediu care este actul tehnico-juridic prin care se stabilesc condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul prin care sunt stabilite condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

Se pot autoriza construcțiile care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza art. 12 R.G.U.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii, ministrului mediului, ministrul sănătății, ministrul transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Utilizari permise

- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizari permise cu conditii

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Utilizari interzise

construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Amplasarea lucrarilor de utilitate publica

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de Urbanism aprobate conform art. 16 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea interesului public prin realizarea lucrărilor publice, a exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, precum și ținând seama de asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declarația utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, aprobate potrivit legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei. Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare de primarul orașului Baile Herculane, pentru lucrări de utilitate publică ce afectează terenuri cuprinse în teritoriul administrativ al orașului Baile Herculane.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. (conform prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

- prospectuările și exploatarile geologice,
- extracția și prelucrarea substanelor minerale utile
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- caile de comunicație, deschiderea alinierea și lărgirea străzilor;
- sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare ;

- instalatii pentru protectia mediului;
- indiguiri si regularizari de rauri, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor ;
- derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru devierea viiturilor ;
- statii hidro-meteorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime ;
- cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti
- salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii,
- prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri, - apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii 33/1994. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prelabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone. Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunei, judetului sau persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea destinatiei si afectarea valorii terenului, necesitand dupa caz exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatii tehnice si studii de fezabilitate pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

Pe terenurile pe care s-a instituit servitute publica sau au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica este interzisa autorizarea altor constructii sau amenajari definitive, cu exceptia lucrarilor pentru care s-a instituit servitutea sau s-a rezervat terenul.

In mod exceptional pe terenurile rezervate pentru lucrari de utilitate publica pot fi autorizate constructii provizorii pana la realizarea obiectivului de utilitate publica.

In zonele in care s-a prevazut deschiderea, alinierea, largirea strazilor, amplasarea constructiilor noi se va face retras din aliniamentul existent, in conformitate cu aliniamentul propus prin documentatia de urbanism.

Se interzice amplasarea, pe terenurile apartinand domeniului public, aferente dotarilor de invatamant, sanatate, cultura, culte, sport, turism, administratie publica existente, a obiectivelor cu alte functiuni, decat cele prevazute prin regulament.

2.3 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului in intravilanul localitatilor

Funciunea principala a orasului Baile Herculane este de statiune balneoturistica si locuire, iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a localitatilor, prin asigurarea necesitatilor actuale cat si a celor viitoare.

Este permisa autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatii, cu respectarea conditiilor impuse de lege - schimbarea destinatiei terenului - si de prezentul regulament.

In intravilanul localitatii se stabilesc urmatoarele categorii de terenuri cu valori naturale si culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Cursurile de apa;
- Padure indiferent de proprietar,
- Spatiile verzi amenajate si plantate;
- Monumentele, ansamblurile si siturile istorice;
- Vestigiile arheologice;

Terenurile din intravilan care nu pot fi utilizate pentru constructii si nu reprezinta zone protejate, vor fi plantate, si vor fi intretinute ca spatii verzi.

Autorizarea amplasarii de constructii pe terenurile cu valori naturale protejate, prin prezentul regulament, este interzisa.

Autorizarea de lucrari de interventie sau de construire in zonele construite, protejate sau ocupate cu spatii verzi , conform prezentului regulament, este permisa dupa elaborarea de PUD-uri/PUZ-uri, regulamente si descarcarea terenului de sarcina istorica.

2.4 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public in intravilan

Constructiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate) vor fi dotate cu amenajari si constructii specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, masuri de fixare a terenului etc.

Se interzice definitiv realizarea de constructii pe terenurile cu risc mare de alunecare, respectiv temporar pe terenurile inundabile sau afectate de tasare , pana la realizarea lucrarilor de eliminare a riscului.

Constructiile cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) se vor amplasate numai In zonele functionale ale unitatilor agro-industriale, conform prezentului regulament.

Autorizarea executarii constructiilor in intravilanul Orasului Baile Herculane, se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea si depozitarea In conditii ecologice a apelor menajere reziduale, dejectiilor animaliere si a deseurilor;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica. Acestea sunt:

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- cladirile si terenurile necesare dotarilor de Invatamant, sanatate, cultura, sport, turism, administratie publica, culte, comert;
- zonele de protectie sanitara a surselor si rezervoarelor de apa, spatiile verzi si cele destinate amenajarilor sportive si. de agrement;
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa si a lacurilor;

Se interzice amplasarea, pe terenurile apartinand domeniului public, aferente dotarilor de invatamant, sanatate, cultura, culte, sport, turism, administratie publica existente, a obiectivelor cu alte functiuni, decat cele prevazute prin regulament.

Zone de protectie pe baza normelor sanitare OMS 119/2014:

- surse de apa - captari(100 m in amonte, 25 m lateral si in aval de sursa);
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- statii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aductiune a apei potabile (10 m din ax, pe fiecare parte);
- ape curgatoare cadastrale fara lucrari de aparare de mal, cu debit normal mic : 5+5 m din axul ogasului
- lacuri (cate 15 m pe ambele maluri);
- ape curgatoare necadastrale (cate 5 m pe ambele maluri);
- rampe de depozitare temporara a deseurilor menajere (raza = 50 m);
- cimitire umane (raza = 50 m);
- cimitire de animale (raza = 200 m);
- statii de epurare (raza = 300 m);
- ferme zootehnice fata de locuinte (raza = min.100 m)- detalii art.11
- platforma de dejectii animaliere fata de locuinte (raza = 200 m);
- spital veterinar fata de locuinte (raza = 30 m);
- unitati agro-industriale si de depozitare fata de locuinte (raza = 50 m);
- unitati de invatamant/cultura/sanatate fata de locuinte (raza = 50 m)
- unitati comerciale /disco fata de locuinte (raza = 15 m);
- garaje si parcarii –fata de goluri ferestre de locuinte (raza de 5m)
- piata agro-alimentara fata de locuinte (raza = 40 m);
- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
 - fosa septica (30 m);
 - fantana (10m)
 - adaposturi pt. Animale/locuinta (10 m);
 - platforma pentru deseuri menajere-locuinta (10 m);
 - groapa compost locuinta (10 m);

Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

- linii electrice aeriene:
 - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA peste locuinte;
 - Statii de transformare electrice (raza = 50 m);
 - antena GSM (raza = 150 m);

- rețele de gaz:

- conducta de distribuție gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
- conducta de transport gaz față de stații/posturi electrice de transformare - 55 m;
- conducta de transport gaz față de depozite / stații de carburanți - 60 m;
- conducta de transport gaz față de locuințe - 65 m;
- conducta de transport gaz față de depozite de gunoaie - 80 m;
- conducta de transport gaz față de DN - 52 m;
- conducta de transport gaz față de DJ - 50 m;
- conducta de transport gaz față de DC - 48 m;
- stație reglare măsură (raza = 30 m);

Drumuri;

- DN (22 m din marginea îmbracamintii asfaltice, în fiecare parte);
- DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
- DC (18 m din ax, în fiecare parte);

Zone cu interdicție totală de construire pe terenuri cu :

- alunecări de teren în brazda de intensitate medie/mare; eroziune declansată de intensitate medie / mare; prăbusiri de intensitate medie/mare;
- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 110 /20 kV;
 - SRM gaz, magistrală de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conductă de aducțiune a apei potabile;
 - depozite / stații de carburanți;
 - în jurul antenei GSM;

Zone cu interdicție temporară de construire pe terenurile cu:

- riscuri geografice, până la consolidarea/stabilizarea situației;
- risc de inundatie cu ape de suprafață/freatice;
- alunecări de teren în brazda eroziune declansată/prăbusiri de intensitate mică;
- zone naturale protejate, până la obținerea avizului administratorului/custodelui;
- zone de protecție a monumentelor istorice și zone construite protejate, până la obținerea avizului Comisiei pentru Cultură, Culte și Monumente CS, sau a Regionalei;
- zonele cu vestigii arheologice, până la descarcarea terenului de sarcină istorică;
- zona Centrului istoric - până la elaborarea PUZ pentru reabilitarea zonei protejate - domeniul public și fatade;
- toate suprafețele cu funcțiuni/obiective de utilitate publică propuse până la elaborarea PUZ/ PUD - urilor;
- toate suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan, altele decât cele stabilite de documentații de urbanism aprobate - până la elaborarea PUZ/PUD - urilor;

Amplasarea în zone construite protejate-Monumente istorice și zonele lor de protecție

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se va face conform art. 9 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național delimitate conform PUG în cadrul UTR-urilor se face conform regulamentelor stabilite în cadrul PUZ Z.C.P. ce se vor elabora pentru zonele respective, cu avizul conform al DCCPCN din cadrul Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, delimitate conform PUG, declarate și delimitate prin Hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, DCCPCN, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea 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, sau a DCCPCN, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, architectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-stiințific, considerate **monumente istorice**.

Zonele protejate cu valori istorice, de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a căror protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice. Asupra acestora se instituie un regim de intervenție controlată. Delimitarea acestora se face în baza studiului istoric și de evoluție urbană și se prezintă în cadrul UTR-urilor.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate și ale autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și vor fi delimitate topografic în urma întocmirii de PUZ C.P. în aceste zone.

Până la întocmirea PUZ-ZCP pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozițiilor legii 422/2001 actualizată.

Pentru clădirile monument istoric și zonele lor de protecție, aflate în afara UTR-urilor care în urma elaborării PUZ-ZCP nu vor fi introduse în cadrul unor Zone Construite Protejate, se impun următoarele reglementări:

În jurul monumentelor istorice, se impune instituirea unei zone de protecție delimitată la nivel cadastral, în baza razei de protecție de 100 m în jurul monumentelor istorice, reglementată prin legea 422/2001.

Autorizare

Proiectele elaborate pe o parcelă cuprinsă parțial sau total în zona de protecție a unui monument istoric vor fi supuse procedurii de avizare din partea Comisiei Monumentelor Istorice.

Toate proiectele de intervenții asupra unor monumente istorice sau de pe terenuri afectate de zonele de protecție ale acestora, depuse în vederea eliberării Autorizațiilor de construcție sau demolare vor fi însoțite de avizul Comisiei Monumentelor Istorice. Prin intervenții se înțeleg:

- lucrările de cercetare arheologică
- lucrările de conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare,
- amenajări peisagistice și de punere în valoare care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție,
- piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în jurul monumentelor istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice inclusiv schimbările temporare;
- stramutarea monumentelor istorice;
- amenajări de cai de acces pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Orice intervenție asupra elementelor ambientale din jurul monumentelor istorice sau din zona de protecție a acestora (vegetație, pavaje, mobilier stradal), care depășesc operațiunile de mentenanță curentă în baza proiectelor de amenajare, în zona de protecție a monumentelor istorice se va face cu acordul Comisiei Monumentelor Istorice.

Documentațiile urbanistice PUZ/PUD pentru un teren care conține un monument istoric clasat sau parti din zona de protecție a acestuia vor avea avizul din partea Comisiei Monumentelor Istorice

Planurile urbanistice elaborate pentru zone care conțin monumente istorice vor conține zonele de protecție ale acestora și normele de protecție conform documentației de clasare sau a prezentului regulament.

Schimbarea destinației sau a funcțiunii predominante a unei clădiri monument istoric este admisă doar în baza unui proiect avizat de către Comisia Monumentelor Istorice. Sunt interzise funcțiuni care pot aduce daune monumentului sau care nu au rezolvat necesarul de parcaje fără afectarea zonelor verzi amenajate existente.

Funcțiunile noi propuse în zona de protecție a unui monument istoric se vor supune avizării Comisiei Monumentelor Istorice. Sunt interzise funcțiuni care pot aduce daune monumentului (eg: industrie / industrie ușoară) sau care nu au rezolvat necesarul de parcaje afectarea zonelor verzi amenajate existente.

Proiectele de intervenție asupra unei clădiri monument istoric se vor autoriza în baza unui studiu istoric în care se prezintă intervențiile suferite de clădire de-a lungul timpului. În cazul identificării unor intervenții neadecvate se vor propune soluții de reversare a acestora, sau dacă aceasta nu mai este posibilă, de integrare în specificul istoric al clădirii.

In lipsa avizului Comisiei zonale a Monumentelor Istorice, autorizatiile de construire se considera nule de drept.

Amplasarea cladirilor fata de monumentele istorice

Pe parcele invecinate pe limita de proprietate cu un monument istoric, retragerea minima fata de limita de proprietate va fi de $H/2$, dar nu mai putin de 2m, unde H reprezinta inaltimea la cornisa a cladirii.

Se admit alipirile la calcanul unui monument istoric. Alipirea se va putea face pe o lungime maxima egala cu cea a calcanului cladirii monument istoric de pe parcela invecinata si pe o inaltime care sa nu depaseasca in nici un punct inaltimea acestuia. Este interzisa crearea de calcane noi pe limitele de proprietate ale unei parcele care contine un monument istoric.

Crearea de calcane sau alipirea la calcane existente pe loturi aflate in zona de protectie a unor monumente istorice, dar care nu sunt invecinate pe limita de proprietate cu acesta, se va face in baza reglementarilor fiecărei zone functionale.

Pe parcele afectate de zona de protectie a unui monument istoric, dar care nu sunt invecinate pe limita de proprietate cu acesta, se vor respecta reglementarile specifice fiecărei zone functionale in privinta amplasarii fata de vecinatati

Pe aceeasi parcela cu un monument istoric: este interzisa alipirea unor cladiri noi la monumente istorice, intre cladirile monument istoric si constructiile noi invecinate se va respecta o distanta minima obligatorie de 4 m.

Pentru rezolvarea legaturilor functionale necesare intre cladirile noi contruite pe aceeasi parcela cu un monument istoric si monumentele istorice invecinate se admit elemente de legatura tip tub/pasarela amplasate la o inaltime minima de 4.2 m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Reguli generale de interventie asupra monumentelor si in zonele de protectie ale acestora

Insertiile in cadrul zonelor de protectie ale monumentelor istorice vor fi de factura contemporana si in acord cu caracterul zonei.

In vederea pastrarii ambientului specific statiunii sunt interzise insertii prin contrast in cadrul cladirilor monument istoric sau in zonele de protectie ale acestora. Orice insertie va fi sustinuta in baza unui studiu de ambientare raportat la fatadele existente pe o raza de 100 de metri (zona de protectie). Studiul de ambientare va contine in mod obligatoriu studii volumetric tridimensionale a intregii zone studiate.

Cladirile tip plomba vor fi argumentate in baza unui studiu de tesut urban construit si a unor studii de fatada.

Sunt interzise orice interventii asupra fatadelor care prin natura lor, altereaza sau distrug decoratiunile originale. In aceasta categorie de interventii se includ si operatiuni de termoizolare exterioara, modificari a registrelor sau a impartirii plin/gol.

In cazul unei investitii care presupune demolarea partiala, din considerente de siguranta, a unei cladiri clasate ca monument istoric, se impune pastrarea fatadei valoroase, a impartirii fatadelor nevaloroase, a formei acoperisului si a volumetriei initiale. Orice modificari ale volumetriei initiale in zone care permit astfel de interventii (fatade dorsale/laterale nedecorate) se admit doar in baza unor studii volumetric, de ambientare si de relationare la vecinatati prezentate Comisiei Monumentelor Istorice.

Regimul de inaltime

Supraetajarea cladirilor monument istoric este strict interzisa.

Mansardarea cladirilor monument istoric este admisa doar cu pastrarea volumetriei si inaltimei originale a invelitorii.

Pe parcelele imediat invecinate (limita de proprietate comuna) cu parcela ocupata de un monument istoric regimul de inaltime va fi egal sau mai mic fata de regimul de inaltime al monumentului istoric imediat invecinat.

Pentru parcelele care nu au limita de proprietate comuna cu un monument istoric se vor respecta reglementarile specifice subzonei functionale in care au fost incadrate.

Fatade

Interventiile asupra fatadelor unor monumente istorice sau a unor cladiri care intra in zona de protectie a acestora vor utiliza materiale in acord cu materialitatea si textura originala folosita la fatadele monumentelor istorice.

La realizarea unor cladiri noi pe terenuri afectate de zona de protectie a unui monument istoric se vor folosi materiale de fatada in acord cu cele folosite la monumentul invecinat.

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice lucioase din piatra artificiala, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural sau tencuieli decorative.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza aspectul original al cladirii si specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

La reabilitari se recomanda utilizarea unor materiale cu aspect fizic similar cu cele originale.

Selectarea paletelor coloristice la proiectele de reabilitare a monumentelor se va realiza in urma analizei stratificatiei coloristice a cladirii si a unui studiu aprofundat asupra diverselor etape de reabilitare. Se recomanda utilizarea culorilor originale ale cladirilor. Este interzisa utilizarea unei palete coloristice/culori, nedocumentata in studiul istoric.

In privinta culorilor folosite la cladirile existente sau care se vor construi in zona de protectie a unui monument istoric se impune utilizarea unor culori complementare cu culoarea dominanta folosita la monumentul istoric.

Tamplarii

Este interzisa inlocuirea tamplariilor originale ale monumentelor istorice cu tamplarii din materiale sau cu impartiri diferite. Este obligatorie utilizarea tamplariilor din lemn la monumentele istorice(lemn stratificat).

In zona de protectie a monumentelor istorice se impune utilizarea unor tamplarii din materiale in acord cu cele ale monumentului istoric din imediata vecinatate. Solutiile de impartire vor urmari asigurarea unei iluminari bune a interioarelor si vor evita copierea unor modele clasice cu materiale contemporane, cum ar fi ferestre de PVC care preiau modele de impartire ale unor ferestre din lemn.

Goluri

La cladirile monument istoric sunt interzise operatiuni de modificare a golurilor, adaugare de goluri sau de modificare a raportului plin/gol de pe fatadele valoroase. Ca si exceptie se accepta modificarea unor goluri aparute in urma unor interventii anterioare necorespunzatoare.

Sunt incurajate interventii care readuc la forma initiala fatadele cladirilor afectate de interventii anterioare improprii.

Pentru golurile mascate in cadrul unor interventii anterioare asupra unui monument istoric si identificate in cursul lucrarilor de reabilitare se vor propune solutii adecvate de punere in valoare sau conservare.

Cladirile nou construite in zona de protectie a unui monument istoric vor respecta raportul si modul general de distributie plin/gol al monumentului istoric invecinat.

Firme

Firmele montate pe fatadele monumentelor istorice vor face obiectul autorizarii. La intocmirea regulamentului local de publicitate, zona de protectie a monumentelor istorice va fi reglementata ca o zona de publicitate restransa.

Se interzice utilizarea de bannere, ecrane publicitare, mesh-uri, panouri publicitare in zona de protectie a monumentelor istorice. Ca si exceptie se admite folosirea de mesh-uri montate pe structurile schelelor la cladirile in curs de renovare, cu respectarea prevederilor regulamentului local de publicitate si a legii 185/2003.

Pentru firmele montate pe fatadele cladirilor, indiferent de pozitia lor, se va folosi un cadru de referinta cu laturile de 50X50 cm. Firmele nu vor avea voie sa depaseasca limitele acestui cadru. Aceasta regula se va aplica si firmelor dispuse pe usile sau vitrinele spatiilor comerciale sau de servicii.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau in planul fatadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau in zona de protectie a acestora nu vor afecta prin forma, imagine, iluminare sau paleta coloristica imaginea monumentelor istorice in cauza.

Vitrine

Vitrinele spatiilor comerciale se vor incadra in ambientul istoric prin forme, finisaje si decoratiuni. La reabilitarea vitrinelor monumentelor istorice se va urmari refacerea materialitatii si a decoratiunilor originale. Vitrinele create ulterior in fatadele monumentelor istorice vor fi detaliate astfel incat sa fie evidentiati caracterul ulterior al interventiei.

La realizarea vitrinelor este interzisa utilizarea sticlei reflectorizante si a materialelor de tamplarie care nu sunt in acord cu cele utilizate la monumentul in care se vor insera vitrinele.

Este interzisa utilizarea de tamplarii din PVC sau aluminiu la realizarea vitrinelor.

Invelitori

La interventiile asupra invelitorilor unor monumente istorice sau a unor cladiri care intra in zona de protectie a acestora se impune utilizarea unor materiale in acord cu caracterul original al acestora.

Este interzisa utilizarea tiglei metalice, a tablei trapezoidale, a invelitorilor bitunimoase: sindrila bituminoasa, placi ondulate, membrane de bitum montate pe acoperisuri inclinate. De asemenea este interzisa inlocuirea tiglei solzi cu tigla profilata sau de presa.

Se admit:

La înlocuirea unei învelitori din tigle solzi se va utiliza același tip de învelitoare. În situația în care o învelitoare realizată inițial cu tigle solzi a fost înlocuită anterior cu alt material sau tip de tiglă, lucrările de reabilitare vor prevedea utilizarea tiglei solzi

La acoperisurile la care s-a folosit tabla faltuită se va utiliza același tip de învelitoare, se admite utilizarea tablei prefalțuite.

Este interzisă utilizarea de culori stridente la învelitori, la înlocuirea unor învelitori se vor folosi aceleași culori ca și la cele originale.

La acoperisurile terasă ale unor clădiri existente în zona de protecție a unui monument istoric se admite utilizarea unor membrane din Bitum/PVC/EPDM, cu condiția ca acestea să fie mascate de un strat de lestare din pietris sau de un strat vegetal.

Montarea de ferestre de mansardă în planul învelitorii este interzisă atunci când acestea alterează imaginea exterioară a clădirii. Se permite montarea lor pe versanți orientați spre curți interioare, acolo unde este posibil, sau pe versanți aflați deasupra fatadelor nedecorate.

Imprejmuiri

Este interzisă realizarea de imprejmuiri opace cu înălțimea mai mare de 60 cm la limita dinspre stradă sau spațiul public a parcelelor ocupate de monumente istorice.

În jurul monumentelor istorice și în zona lor de protecție sunt interzise realizarea de imprejmuiri din: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatră fasonată sau finisată

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fără decorațiuni sau din garduri vegetale.

Zone verzi și elemente ambientale

Este interzisă introducerea de elemente ambientale în zonele de protecție ale monumentelor istorice care afectează imaginea monumentelor în jurul cărora se afla, prin culori, forme sau gabarite.

Este interzisă schimbarea destinației zonelor verzi din jurul unor monumente istorice sau din zona de protecție a acestora.

Cosuri elemente de ventilație și rețele tehnice aparente

Este interzisă pozarea aparentă a rețelelor tehnice pe fațadele valoroase ale clădirilor monumentelor istorice.

Echipamentele tehnice ale clădirilor (racitoare de apă, tuburi de ventilație etc.) vor fi amplasate fără să afecteze imaginea vizibilă de la nivelul străzii a clădirii și vor fi disimulate prin imprejmuiri continue din riflaje de lemn/ tablă perforată/ tablă expandată.

Tubulaturile care leagă monumente istorice de alte clădiri învecinate vor fi montate la o înălțime minimă de 4.2 m față de cota terenului sistematizat de sub ele.

- Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie, decorațiuni metalice, balustrazi sau alte elemente decorative specifice se vor conserva și restaura în vederea punerii în valoare și a pastrării ambianței specifice stațiunii.

Curțile de serviciu, spațiile gospodărești sau locurile de depozitare a pubelelor vor fi disimulate prin elemente ambientale sau vor fi integrate în cadrul volumetriei construcțiilor sau ansamblurilor noi propuse.

CAP. III REGULI DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. (art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Insoirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale) precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

Durata minima de insorire pentru piesele locuintelor amplasate pe fatada de sud trebuie sa fie de 1½ ore la solstitiu de iarna. Aceeasi durata, pentru celelalte tipuri de cladiri, care adapostesc activitati umane permanente trebuie sa fie de minimum 1 ora.

Amplasarea cladirilor trebuie sa evite ca zona de umbra permanenta pe care o genereaza sa afecteze insorirea minima a constructiilor invecinate.

Amplasarea fata de drumuri publice

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, statii de carburanti, parceje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 din R.G.U.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare ;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare : magazine, restaurante, etc.) ;
- Conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori late instalatii ori constructii de acest gen ;

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege : locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi : camine pentru batrani, camine de nefamilisti, snatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, in autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale in extravilan si strazi in intravilan.

Ampriza este fasia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiune transversala, masurata in proiectie orizontala.

Fasiile de siguranta sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate amplasarii semnalizarii rutiere, plantatiilor sau altor activitati sau amenajari legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafata de teren ocupata de drum si de lucrari aferente, constituita din ampriza si cele doua fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se agauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Autorizatia de construire va fi conditionata de realizarea dotarilor proprii care sa permita stationarea, in afara drumurilor publice, a vehiculelor corespunzand necesitatilor imobilului, sau a rampelor de acces denivelat spre subsoluri.

Cale de acces tip fundatura se poate accepta numai daca aceasta va deservi un numar de sub 6 loturi.

Amplasarea fata de cai ferate

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor si conform art. 20 R.G.U.

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului Transporturilor :

- Constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata ;
- Constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei ;
- Instalatii fixe pentru tractiune electrica ;
- Instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Compania Națională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Compania Națională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume :

- Cai ferate industriale
- Lucrări hidrotehnice
- Traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- Subtraversarea cailor de cale ferată de rețele de comunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic :

- Amplasarea oricărui construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare ;
- Efectuarea oricărui lucrări care, prin natura lor ar, provoacă alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul panzei freatice subterane ;
- Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricărui materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Companiei Naționale a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor este interzisă.

Suprastructura este partea din construcția unei cai ferate alcătuită de regula din sine, aparate de cale, traverse, material marumt de cale și prisma de balastare.

Infrastructura este partea unei cai ferate alcătuită din terasamente cu lucrările de consolidare și protecție aferente, poduri și tuneluri.

Zona de protecție a infrastructurii este fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale CF (delimitată prin grija Ministerului Transporturilor), situată de o parte și de alta a cailor ferate.

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stafia este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al sinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând sinele fără supralargire sau suprainaltare.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin certificatul de Urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fatadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal, sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, împrejmui, etc.).

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații :

a. Pe aliniament ;

b. Retras de la aliniament în cazurile:

- înscriere în regimul de aliniere existent ;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m ;
- facilitatea creării de noi pietoni, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

- regim de aliniere nou – retragerea minima obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii;
- cladirile cu functiune productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 10 m fata de aliniament;
- unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

In UTR-urile propuse in vederea reglementarii ca zone construite protejate, si in zonele de protectie ale monumentelor istorice se va impune prin certificatul de urbanism explicarea modului de inscriere a noii cladiri in tesutul construit existent, prin:

- prezentarea desfasurarii fatadelor a cate doua cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse a fi construite si/sau modificate, dar nu mai mult de 50 m.
- un studiu volumetric al zonei de protectie a monumentului asupra caruia se intervine sau in a carui vecinatate se realizeaza interventia.

Amplasarea in interiorul parcelei

Asezarea unei constructii pe lot se poate face, in functie de latimea lotului la strada astfel :

- cladiri asezate izolat, la loturi cu front de peste 15 m. Fac exceptie cladirile cu rol de productie, care pot avea o desfasurare la front mai mare de 20 m. Cladirile vor avea 4 fatade libere.
- cladiri asezate cuplat, la loturi cu front la strada de 20 pana la 10 m. Cladirile vor avea un zid comun sau o cuplare la 1 calcan si 3 fatade libere.
- cladiri insiruite, cu fronturi la strada intre 12 si 8 m si care vor fi cuplate pe aliniamentele laterale cu vecinii, fie cu zid comun, fie cu 2 calcane alaturate.

Categoria „izolate”

Aliniamentul la fatada e respectat sau se admit retrageri spre adancimea lotului pana la 20 m adancime de la strada, in cazul ca nu apare un aliniament obligatoriu, dictat de un front construit.

Fata de vecinii laterali cladirile trebuie sa pastreze regimul de min. 5 m intre fatadele cladirilor, ceea ce insemna la frontul max.constructie de 12 m si liber 4 m + 4 m pana la imprejmuire, sau la front minim 15 m, constructie de 10 m fatada si 2,5 + 2,5 m pana la imprejmuiri.

Fata de fund de lot cladirile anexe nu au limite impuse, exceptie facand cazul cand si la fund de lot exista o strada secundara, unde se vor respecta aliniamentele impuse pentru aceasta sau exista cuplari de anexe la 2 funduri de lot.

Categoria „cuplate”

Fata de aliniamentul la front de strada, cladirile se vor aseza la frontul existent al strazii sau retras cu max. 5 m. Paralelismul cu strada nu este obligatoriu, doar in cazul UTR ce solicita aceasta prin aliniament obligatoriu.

Fata de vecinii laterali, cladirile vor avea un calcan sau zid comun si 3 fatade libere. Distanța min. pana la fatada vecina va fi de $H / 2$ din cladire (la cornisa) si nu mai puțin de 3 m.

Fata de aliniamentul de fund de lot se mentin cele prezentate la categoria "a".

Categoria „insiruite”

Aliniamentul de front stradal se va mentine in mod obligatoriu, iar la strazi noi se impune prin Regulament specific pe UTR un aliniament dictat de categoria strazi. Se admit retrageri parțiale la unele nivele, nu mai mult de 2 m.

Aliniamentele laterale sunt impuse prin regimul de cuplare, cod civil si in plus se impun aliniamente de cornisa pe inaltime.

Aliniamentele la fund de lot se impun doar prin reglementari in cazul existentei unei strazi secundare. In plus se va impune gruparea in jurul unei curti construite a anexelor, la o adancime ce permite rezervarea unei gradini de min. 30% din suprafata lotului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform codului civil ;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Parcela este suprafata de teren ale carei laturi sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral care se inscrie in registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 1,90 metri intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatilor invecinate.

Alinierea fata de limitele laterale si limita posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decat aliniamentul.

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte($H/2$), dar nu mai putin de 3,0 m cu urmatoarele exceptii:

- cladirea se lipeste de doua calcane invecinate formand un front continuu;
- cladirea se lipeste de un calcan al cladirii de pe parcela invecinata (cladiri cuplate), caz in care se mentine distanta $H/2$ fata de cealalta limita laterala, dar nu sub 3,0 m;
- cladirile din zona de productie sau din unitatile de productie izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m;
- se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie;
- atunci cand in planul unitatii teritoriale de referinta apare indicata linia rosie punctata, retragerea fata de limita posterioara a parcelei este de cel putin 6,0 m, pentru a putea asigura realizarea unei alei de acces;

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau la limita de proprietate cu conditia respectarii Codului Civil.

Crearea de calcane este admisa numai in cazul unor loturi inguste, cu latimi de mai putin de 15 m, cu conditia creerii unor dezvoltari de tip casa cuplata pe doua loturi invecinate si doar in baza regulilor fiecarei subzone functionale

Distante minime obligatorii intre cladirile de pe aceeași parcela

Asezarea cladirilor pe teren, cu mai multe corpuri distincte, trebuie facuta astfel incat, pe langa distantele prevazute la punctul anterior., fiecare gol de lumina, fereastra sau usa balcon sa aiba in fata loc liber pentru a asigura vederea si lumina camerelor. Vederea directa sau prospectul se masoara pe axul intre cele 2 cladiri vecine, perpendicular pe zidul cladirii, din axul deschiderii cu o dimensiune de 1 m in plan orizontal. Daca se respecta prevederile punctului anterior nu apar probleme intre vecinatati. Vederea directa trebuie sa fie cel putin egala cu $1/2$ din inaltimea cladirii vecine, dar minim 5 m la incaperi publice, camere de locuit, iar la bucatarii, spatii secundare de $1/2$ din inaltime, dar minim 3 m pana la cladirea vecina. In cazul curtilor inchise pe 3 sau 4 laturi, se admit goluri de lumina cu distante de $1/3$ latimea curtii interioare.

In cazul zonelor de activitati sau a unitatilor de productie izolate, distanta minima intre diferite corpuri de cladire va fi $H/2$, dar nu mai putin de 4 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri si accese

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care reglementeaza direct sau indirect, acest domeniu.

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile de urbanism, PUG, dar mai ales PUZ care detaliaza prevederile PUG.

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.(art 25 din RGU)

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de codul civil, conform careia, proprietarul al carui teren este infundat (fara nicio iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi construita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

Accese pietonale si piste bicicleta

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei (art. 26 din RGU)

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strazile pietonale sunt strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor in scop utilitar – servicii si interventie pentru parcelele din zona.

Accesele pietonale cu circulatie continua sunt accesele amenajate astfel incat intersectiile cu caile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferente intre traficul auto si traficul pietonal.

Flux de pietoni – numarul pietonilor care se deplaseaza pe un traseu dat intr-o perioada de timp (de ex. 1 ora) intr-un sens sau in ambele sensuri.

Reglementarea circulatiei pietonilor – organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, mijloacelor de transport in comun, biciclistilor, etc

La reabilitarea strazilor cu flux ridicat de trafic se vor introduce piste pentru biciclisti cu sens dublu avand latimea minima de 1 m(se recomanda 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protectie. Se recomanda separarea fizica a pistelor pentru biciclisti fata de partea carosabila, prin vegetatie, borne, rigole, borduri etc.

Autorizarea cladirilor cu functiuni publice sau de servicii de orice tip se realiza cu indeplinirea normelor de accesibilitate pentru persoanele cu handicap loco-motor. Aceasta prevedere se va impune atat constructiilor noi cat si lucrarilor de extindere sau reabilitare a celor existente.

3.3 Reguli privind echiparea tehnico-edilitara

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari care asigura, in teritoriul localitatii functionarea permanenta a tuturor constructiilor indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, traseele majore de transport, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.(art. 27 din RGU)

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ;

- Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile primului alineat, cu avizul administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand

aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Prevederile alineatelor 2 si 3 se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele de apa si de canalizare.

Echiparea edilitara e teritoriului localitatii in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare pentru intreaga localitate, de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, etc.).

Echiparea edilitara in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Reteaua publica de alimentare cu apa este ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine de domeniul public si este exploatata de institutii publice specializate.

Reteaua publica de canalizare este ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate.

Reteaua publica de alimentare cu energie electrica este ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national al localitatilor, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate.

Realizarea de retele edilitare

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate e retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara public se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Bransamentul de apa este conducta de legatura de la reseaua public de distributie la consumatori, cuprinzand vana de concesiune, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire, etc.).

Racordul de canalizare este canalul de legatura situat intre ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica.

Bransamentul electric este partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa intre linia electric (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului)

Bransamentul de gaze este conducta de legatura, conducand gaz nemasurat de la o conducta apartinand sistemului de distributie pana la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare.

Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de bazine vidanjabile individuale sau de grup, daca zona nu prezinta restrictii din acest punct de vedere.

Se vor promova investitii care sa asigure inlocuirea infrastructurii edilitare inechite si introducerea in subteran a retelelor aeriene.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Dreptul de proprietate publica este dreptul real care apartine statului si unitatilor teritorial-administrative asupra unor bunuri mobile si imobile de interes national sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate public, ce apartin statului sau unitatilor administrative-teritoriale.

Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor.

Bunurile aparinand domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile si inesesizabile.

Serviciile publice reprezinta forma de organizare a unor activitati umane indreptate catre satisfacerea interesului public general , a caror functionare este regulata si continua, fiind garantata si reglementata de autoritatile publice competente.

Serviciile publice locale sunt specializate si diversificate, in functie de necesitatile locale si sunt puse in mod egal la dispozitia cetatenilor.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de statii(bzine vidanjabile, ministatii de epurare individuale sau de grup).

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din R.G.U.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

- Suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri apasate izolat sau cuplate;

- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alineatului de mai sus.

Terenul afectat unei parcelari comporta parti commune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi – parti private aparinand unor proprietari diferiti.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea constructiilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante) si cu respectarea prevederilor legale ale Codului Civil.

La autorizarea executarii lucrarilor se recomanda pastrarea actualelor parcele, mai ales in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul zonei.

In cazul divizarii unei parcele se vor respecta prevederile aferente fiecarui UTR/ subzone functionale.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia strazilor, latimea minima a frontului de strada trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,00 m (locuinte izolate cu patru fatade).

In cazul parcelelor cu monumente istorice si de arhitectura , siturilor protejate de catre MCC constructiile, situl, vor respecta conditiile de protectie, restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanti autorizati, cu avizul DGPCN dupa caz.

Curti si gradini

Se considera curte portiunea ramasa necladita din suprafata unei parcele. Ea poate fi ocupata de terase, dalaje, peroane, platforme de depozitare, parcare, suprafata carosabila. In cadrul constructiilor nu se socotesc terenuri acoperite de anexe nedurabile, cand acestea, nu depasesc 1/10 din suprafata curtii. Suprafata plantata, inierbata a unui lot e considerata gradina. Aceasta poate fi amplasata spre fatada, in cazul ca aliniamentul la strada impune o retragere pe lot sau in spatele curtii construite si dalate, deci cuprinsa intre aliniamentul dosnic si aliniamentul de fund de lot.

Curtile pot fi deschise, pe lateralul lotului inspre vecina sau dosul lotului, comunicand cu strada, sau un spatiu public cuprins intr-o incinta de bloc, sau pot fi curti inchise marginite pe toate laturile de corpuri de constructii.

Suprafetele de curte si gradini sunt impuse pentru fiecare UTR, in functie de procentul de ocupare al solului recomandat, dupa caz, dar nu se admit sub un procent de min. 30% din suprafata lotului, insumand terenul neconstruit, dar dalat sau asfaltat si terenul plantat, inierbat. Doar astfel se poate asigura iluminarea naturala si ventilarea constructiilor.

Se pot admite in caz de obiective publice curti acoperite, cu material translucid, dar in aceste conditii se impun solutii de ventilare fortata, statii de climatizare a incaperilor.

Nu se admit dezmembrari de lot sau reparcelari care sa duca la micșorarea unei curti sub 30 mp si nici constructii noi sau extinderi pe un lot, care sa micșoreze curtea sub 30 mp.

Latura minima a curtii va fi de 4,00 m. Se pot admite exceptari de la suprafetele minime atunci cand 2 vecini au curti conexe si nu apar garduri ce fura din vederea libera a incaperilor, pentru terenuri de colt, cu cladiri pe 2 laturi ale lotului, permitand circulatia pietonilor spre cele 2 strazi si cu deschideri de unghi de max. 120 in

Regim de inaltime (inaltimea constructiilor)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea art. 31 din R.G.U.

In principiu se respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate, sau se impune un regim de inaltime prin UTR, urmand ca in timp si cladirile existente sa se alinieze la cele noi.

Inaltimea cladirilor se masoara de la trotuar la partea superioara a cornisei principale sau a limitei superioare de atic. In cazul strazilor in panta, masurarea se face la mijlocul fatadei.

Ca principiu general, inaltimea va fi cel mult egala cu latimea strazii, plus un etaj, in zone construite si cu front comercial. La colturi de strazi care au regim de inaltime diferit se va impune alinierea la cladirea cea mai inalta, plus eventual 1 etaj, asigurand si un rapel de tratare a noii fatade fata de strada cu regim mai mic de inaltime. La constructii existente unde se cere supraetajarea se va solicita respectarea cladirii celei mai inalte din zona sau mansardarea, pentru a nu depasi aliniamentele de inaltime existente. Pentru casele cu nivel parter care solicita lucrari de extindere se va solicita pentru autorizare ridicarea pe inaltime a cladirii cu 1 etaj sau cu mansarda, la strazi principale.

Inaltimea acoperisului peste nivelul de cornisa nu va fi admisa cu panta mai mare de 45°, cu exceptia cladirilor monumentale, dotari publice, cand inclinarea va fi justificata printr-o arhitectura anume, sau in cazul unitatilor de productie care necesita hale cu o anume acoperire.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate, sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Fac exceptie de la prevederile primului alineat, constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic, etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului visual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

In zonele de protectie a monumentelor istorice sau in zonele protejate natural sau construite, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specific si documentatii de urbanism pentru protectie, restaurare, executate de proiectanti autorizati, cu avizul DGPCN sau DGPCZ dupa caz.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa fie mai mare de doua niveluri la constructiile imediat invecinate.

In cadrul documentatiilor de urbanism propuse, regimul de inaltime va fi reglementat prin numarul de nivele, inaltimea la cornisa si inaltimea la coama.

Depasirea regimului de inaltime sau impunerea unui regim minim de inaltime se poate face conform planului unitatii teritoriale de referinta si regulamentului aferent;

Limitarea regimului de inaltime se poate datora necesitatilor tehnologice sau de productie (unitati industriale si agricole, gospodarie orasului, constructii aferente cailor ferate, cailor rutiere, lucrarilor tehnico-edilitare sau unitatilor cu destinatie speciala).

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

In cazul monumentelor istorice si de arhitectura, siturilor protejate de catre MCC constructiile, situl, vor respecta conditiile de protectie , restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanti autorizati, cu avizul DGPCN sau DGPCZ dupa caz.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate (materiale de constructii, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea invelitorii).

In zone cu un caracter specific constituit se mentine fatada actuala si orice modificare, reparatie, extindere si supraetajare se va subordona axelor fatadei existente si ansamblului invecinat, al strazii.

In zone de locuinte colective, o data cu lucrarile de captusire termica, se vor realiza zugraveli in culori pastel, care sa corespunda culorii initiale. Nu se recomanda folosirea de culori intense, pe suprafete mai mari de 25% din suprafata fatadei. Se admit ca accente, braie, ancadramente sau campuri ce marcheaza un volum subordonat.

Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastic, realizat prin aplicarea regulilor specific arhitecturii si urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonelor urbane si rurale si silueta urbana in ansamblul ei.

Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia care deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastic arhitecturala.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladirile si amenajarile exterioare cu caracter public.

Pentru cladirile sau ansamblurile cu valoare deosebita (monumente istorice, de arhitectura, etc.) se instituie zona de protectie pe o raza de 100,0 m in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizurilor si aprobarilor legale.

In interiorul zonelor unde exista recomandarea de instituire a statutului de Zona Construita Protejata este interzisa utilizarea finisajelor exterioare cu culori stridente.

Documentatiile urbanistice (PUZ/PUD) propuse spre aprobare vor propune in cadrul Regulamentului aferent un regulament privind cromatica cladirilor si amenajarile peisagere pentru intreaga zona reglementata.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea invelitorii etc.)

Se va urmari ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si aspectul urbanistic al zonelor in care sunt amplasate.

Registre de inaltime

Din conditiile de aliniere verticala, rezulta principii generale de construire.

In zonele cu front comercial, se impune respectarea unor inaltime anume de spatiu parter, care sa asigure un brau continuu la o inaltime prestabilita. In general, inaltimea spatiilor comerciale, depinde de volumul de aer necesar unui spatiu, dar minimum 3,0 m inaltime libera, de la pardoseala la tavan. La spatii comerciale ce depasesc 100 mp inaltimea minima este de 3,50 m, de la pardoseala la cota pardoselii etajului superior, iar la anumite spatii publice inaltimea ajunge la 4,50 m. Cota pardoselii spatiului public poate fi egala cu cota trotuarului exterior sau inaltata, in functie de sistematizarea verticala a zonei. Daca se depaseste pasul de 2 trepte de 30x15 cm, treptele se vor asigura in interiorul parcelei, sau al cladirii, dar nu in domeniul public.

Pentru locuinte, inaltimea nivelului va fi de minim 2,60 m liber. La incaperile mansardate e considera inaltimea utila minima 1,80 m, iar pentru subsoluri utile inaltimea este de minim 2,20 m.

Firmele de pe strazile comerciale se vor amplasa fie in frontul construit, fie perpendicular pe constructie, dar respectand o inaltime minima libera deasupra trotuarului public de 2,50 m. Lungimea consolei peste trotuar nu are voie sa depaseasca 2/3 din latimea trotuarului.

Balcoanele sau bowindow-urile se vor amplasa in asa fel ca sa nu stinghereasca trecerea pietonala pe sub ele, deci min. la 2,50 m de la cota trotuarului. In cazul unor balcoane existente, cu inaltimea libera pana la trotuar mai mica se vor lua masuri de corectare in plan, prin blocarea fluxului pietonal cu jardiniere sau grilaje sub balcoanele respective.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

In conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism, art.14, autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei in care urmeaza a fi amplasata.

Introducerea de noi functiuni la nivelul unui UTR sau al unei subzone functionale se va realiza doar in acord cu specificul acestora si reglementarile prezentului regulament.

Se va avea in vedere apararea interesului public prin asigurarea diminuarii sau a eliminarii factorilor de risc, de poluare, protectia zonelor naturale si a valorilor de patrimoniu, etc.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, respectand legislatia (P1323/93) in vigoare si prevederile art. 33 din R.G.U.

Autorizarea constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alineatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Amplasarea lor se va face astfel ca prin circulatia spre parcaje sa nu se stanjeneasca traficul curent, circulatia pietonala sau aprovizionarea magazinelor, pe cat posibil fara dezafectarea spatiilor verzi.

Se accepta parcare pe trotuare in zone cu trotuar de 4 - 5,0 m latime, conform masurilor locale de organizare a circulatiei in zone cu parcaje insuficiente.

Rampele de acces spre garajul propriu, se asigura in limita incintei, fara afectarea domeniului public – trotuare, carosabile.

Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele sunt constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea , adapostirea, intretinerea si eventual reparatia autovehiculelor.

Gradul de motorizare este raportul dintre numarul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon si populatia localitatii sau a unei zone a acesteia.

Propunerea si realizare de noi parcaje comune se va realiza in baza unui studiu de trafic realizat la nivelul intregii statiuni.

Numarul minim de locuri de parcare necesare fiecarui tip de functiune se va stabili prin studiul de trafic.

Autorizarea executarii constructiilor destinate parcarii autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidentiale se face in baza unui studiu de trafic aprobat care va completa prezentul regulament.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire sau in cadrul unui sistem de parcaje existent sau realizat concomitent cu investitia, in baza unui studiu de trafic aprobat.

In cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, sau in cazul existentei unor restrictii privind realizarea de spatii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:

- solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela aflata la o distanta mai mica decat 250 m fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament;
- solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare, aflat la o distanta mai mica decat 250 m fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire;

Cladirile cu functiuni publice sau de servicii de orice tip vor avea asigurate locuri de parcare pentru biciclete si pentru masinile destinate persoanelor cu handicap loco-motor in imediata vecinatate a cladirii. Aceasta prevedere se va impune atat constructiilor noi cat si lucrarilor de extindere sau reabilitare a celor existente.

Spatii libere plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc

Se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea in viitor a unor obiective de utilitate publica, sa se asigure:

- plantarea unui arbore la fiecare 200 mp teren in zonele de productie si amenajarea ca spatiu plantat a 40% minim din suprafata dintre aliniament si cladiri
- plantarea unor arbori la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala .

Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizatie de construire modul de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, intelesul termenului spatii verzi de folosinta comuna este cel cuprins in glosarul anexat (anexa 3). Formula de calcul a necesarului minim de spatii verzi de folosinta comuna pentru locuinte se bazeaza pe legislatia in vigoare si pe datele statistice rezultate din recensamantul populatiei din 2002:

$$SV = (Acn \times Nnl) \times 10 \%$$

$$SV = SCD \text{ locuinte} \times 10\%$$

Acn – Aria construita a unui nivel de locuinte

Nnl – Numarul de niveluri ocupate de locuinte

SCD – Suprafata construita desfasurata: suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurile neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*Legea 350/2001*).

Se vor lua in calcul suprafetele conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigente minime pentru locuinte, punctul B – Suprafete minime.

In cazurile in care, din motive bine intemeiate, nu este posibila asigurarea spatiilor plantate prevazute prin prezentul regulament la nivel de parcela, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajarii de spatii verzi publice intr-o zona cat mai apropiata parcelei in cauza, in suprafata egala cu diferenta dintre necesarul minim pe parcela si suprafata realizata pe parcela, numai cu acordul administratiei publice locale.

Vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata orasului, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta. In acest sens, documentatiile de urbanism (PUZ si PUD) vor consemna in cadrul plansei „Situatia existenta, difunctionalitati” pozitia exacta, esenta si circumferinta trunchiului pentru arborii maturi existenti in zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrarilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde in planul de situatie pozitia exacta, esenta si circumferinta trunchiului pentru arborii maturi existenti pe parcela, inclusiv a celor propusi pentru taiere, precum si pozitia exacta si esenta pentru arborii propusi spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se intelege, in sensul prezentului regulament, arborii a caror trunchi, masurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinta egala sau mai mare decat 50 cm.

Interventiile asupra vegetatiei din zonele de protectie a monumentelor si din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Caras-Severin.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea un numar minim de trei replantari in pepiniera;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;

- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14 cm (masurata la un metru deasupra solului);
- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Pentru realizarea spatiilor verzi publice se recomanda inscrierea acestora in cadrul Programului national de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati, program aprobat prin Legea 343/2007.

Imprejmuri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- Imprejmuiri opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);

- Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,0 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;

- Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare);

- Pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia public sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de pana la 2,20 m pentru asigurarea impotriva intruziunilor.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarii legale.

Daca reglementarile specifice ale UTR-urilor/subzonelor functionale nu prevad altfel, imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 60 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se recomanda ca administratia locala, pe baza folosirii unor materiale accesibile, sa stabileasca modele de imprejmuri pentru orientarea locuitorilor si asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice.

In cazul monumentelor istorice si de arhitectura, siturilor protejate de catre MCC, imprejmuirile vor respecta conditiile de protectie, restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanti autorizati, cu avizul DGPCN SAU DGPCZ dupa caz.

Reglementari privind publicitatea

Autorizarea amplasarii de mijloace publicitare in spatiul public si pe cladirile din oras se va face cu respectarea Legii 185/2013 privitoare la amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate. Firmele, bannerele si panourile publicitare vor respecta prevederile regulamentelor de urbanism aferente subzonelor functionale sau UTR-urilor in care se amplaseaza.

Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirilor.

Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in urmatoarele situatii:

- in ariile naturale protejate de interes national si international, cu exceptia intravilanelor incluse in acestea;
- in spatii verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebita;
- in locurile de joaca sau locurile de odihna situate in zona blocurilor de locuinte colective;

- pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor;
- pe arbori;
- pe zona carosabila a strazilor si a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
- pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- pe monumentele istorice, cu exceptia firmelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul cladirii si a mesh-urilor amplasate pe perioada efectuarii lucrarilor de consolidare/ restaurare in conditiile prezentei legi;
- pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- in incinta si pe elementele de imprejmuire a cimitirelor, lacasurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor si gradinilor publice;
- in zonele in care a fost restrictionata sau interzisa publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
- in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;
- pe parapetele si/sau peretii pasajelor rutiere subterane si supraterane ori sub poduri;
- pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
- in zona de protectie a autostrazilor;
- pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului.

3.6 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Respectarea indicilor P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare al terenului – P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permisa fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe si cai de acces/stationare).

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pe fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei.

Practic P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plântate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este definit ca raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;
- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (Legea 350/2001).

P.O.T. - trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe si cai de acces/stationare).

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pe fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei.

Practic P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plântate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile,

precum și a podurile neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezulta și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente, etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul consiliului local.

Diverse

Lucrarile de construcții inițiate prin CU eliberate conform PUG aprobat în 1999, se vor autoriza conform prevederilor certificatelor de urbanism eliberate, aflate în termen de valabilitate.

Se va cere prin certificat de urbanism și autorizație de construire planul care să cuprindă și amenajarea spațiilor verzi, dalaje, alei, pentru spațiile libere amenajate în jurul construcțiilor.

Fata de amplasamentele aprobate până în prezent, pentru construcții de chioscuri, nu se accepta nici un fel de astfel de construcții în spațiul public.

Amenajări temporare de agrement, circuri, provizorii se vor autoriza numai pe locuri stabilite în prealabil de Primărie și în urma unui control atent al instalațiilor de către Serviciul tehnic al Primăriei, Poliției, Inspectoratului pentru Sănătate Publică. Se vor recomanda, în caz de avizare, măsuri de protecție publică necesare. Tribune, pentru serbări, expoziții se consideră construcții temporare, care se vor amplasa de asemenea în zone bine determinate de Primărie, pe baza cererii și a proiectelor prezentate, cu termen delimitat.

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conform art. 37 – R.G.U. prin **destinația unui teren sau a unei construcții**, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zonele funcționale stabilite prin prezentul Regulament local de urbanism sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general și în planșele desenate cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de ex. Locuințe cu caracter urban, rural, de vacanță, etc.)

4.1 Zone și subzone funcționale

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și explicată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând noul intravilan.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Astfel au fost identificate următoarele **zone funcționale:**

- L - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- IS - zona pentru instituții publice și servicii de interes general;
- ID - zona unități industriale/depozitare;
- SV - zona spații verzi amenajate, parc, sport și agrement, perdele protecție;
- GC - zona de gospodărie comună;
- CC - zona cai de comunicație și amenajări aferente;
- R – zone de restructurare
- U – zone de urbanizare

Pentru stabilirea eficienței a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate.

Subzone funcționale constituite:

Reglementări pentru funcțiunile din intravilanul orașului

- C - zona centrală - cuprinde subzone diferite în special turism, servicii publice, comerț, locuințe;
- L - zona de locuințe și funcțiuni complementare cu subzonele:

LiP.urb – locuinte individuale si pensiuni pe parcelar de tip urban

LiP.rur – locuinte individuale si pensiuni pe parcelar de tip rural

Li.spec – locuinte individuale in zone cu conditionari speciale

L.col – locuinte colective medii (P+3,4 nivele)

- IS - zona institutii publice si servicii de interes general cu subzonele:
 - IS.pub – Institutii si servicii publice: Administratie, Spitale, Scolii, Ordine publica, Sali de sport, complexe sportive.
Institutii cultural – religioase: Casa de cultura, Biserici, Muzeu
 - IS.priv – Institutii si servicii private: Banci, centre comerciale, alimentatie publica, cluburi , baruri, supermarket, cabinete individuale de diverse tipuri acomodate in constructii distincte
 - IS.tur – Servicii turistice: Hoteluri, Motel, Pensiuni, cabane turistice, complexe turistice de tratament balnear
 - IS.ba – Servicii balneare si de agrement: Spa, strand, aquapark, centre de tratament balnear fara capacitati de cazare, bai termale, centre sportive, baze sportive, bazine de inot, piscine
- ID - zona unitati productie/depozitare industrială cu subzonele:
 - ID.prod – Zona cu functiuni economice de productie si depozitare
 - ID.ape – Zona captarilor de ape minerale si depozitarea lor
- SV - zona spatii verzi amenajate, parc, sport si agrement, perdele protectie cu subzonele:
 - SV.pa – Zona de spatii verzi: Parc public, zone verzi aferente zonelor de locuinte colective sau individuale
 - SV.p – Zona impadurita: Perdele de protectie, parcuri in padure, plantatii naturale in intravilan
 - SV.ag – Zone verzi de agrement : Zone picnic, Zone agrement, Parcuri de agrement
- GC - zona gospodarie comunala: cimitire, amenajari salubritate, statii epurare, statii de pompare si tratare a apei potabile, statie de transfer deseuri
- CC - cai de comunicatie si amenajarile aferente cu subzonele:
 - CC.r - cai rutiere;
 - CC.f – cai ferate
- R – zone de restructurare
 - R.IS.priv – Zona de restructurare pentru Institutii si servicii private
 - R.ba – Zona de restructurare pentru servicii balneare si de agrement: Spa, strand, aquapark, centre de tratament balnear fara capacitati de cazare, bai termale, centre sportive, baze sportive, bazine de inot, piscine
 - R.mixt – Zona de restructurare pentru institutii publice si servicii mixte
 - R.tur – Zona de restructurare pentru servicii turistice cu impact redus
 - R.tur2 – Zona de restructurare pentru servicii turistice de tranzit
 - R.SV.ag – zona de restructurare pentru zone verzi si agrement
- U – zone de urbanizare
 - U.lp – zona de urbanizare locuinte de vacanta si pensiuni
 - U.tur – zona de urbanizare extindere servicii turistice cu impact redus
 - U.tur2 - zona de urbanizare extindere servicii turistice de tranzit
 - U.gc – zona de urbanizare extindere gospodarie comunala
 - U.vpa – zona de urbanizare pentru parcuri si zone verzi
 - U.ba – zona de urbanizare pentru servicii balneare si de agrement

Unitati teritoriale de referinta cu reglementari specifice –Zona Construita Protejata

- UTR 1
- UTR 2

Reglementari pentru extravilanul orasului

- ANP - Aarii naturale protejate

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Teritoriul intravilan al U.A.T. Baile Herculane este divizat in 30 de U.T.R.-uri, dupa cum urmeaza:

Trupul principal al localitatii Trup 1:

- * UTR. 1 – zona centrala si balneara veche
- * UTR. 2 - zona Parc Cazino
- * UTR. 3 - zona balneo-turistica noua
- * UTR. 4 - zona institutii si servicii mixte
- * UTR. 5 – zona locuinte individuale cu functie turistica
- * UTR. 6 – zona locuinte colective (cartier Fabrica de paine)
- * UTR 7 – zona locuinte colective (cartier Pecinisca)
- * UTR 8 – zona locuinte – vila (lunca Zdrele)
- * UTR 9 – zona gospodarie comunala si locuinte (ACVATERM si grup gospodaresc)
- * UTR 10 – zona dotari sport (stadion)
- * UTR 11 – zona locuinte individuale (sat Pecinisca)
- * UTR 12 – zona locuinte individuale (strada Trandafirilor)
- * UTR 13 – zona pentru echipare tehnico-edilitara (statia de epurare)
- * UTR 14 – zona lunca Belareca – malul stang
- * UTR 15 – zona lunca Belareca + gara – malul drept)
- * UTR 16 – zona pentru extindere zona urbana
- * UTR 17 – zona Uzina de apa
- * UTR 29 – Platoul Coronini
- * UTR 30 – extindere intravilan Platoul Siminicea

Trupuri izolate ale localitatii:

- * UTR 18 – unitate turistica pe valea Cernei (trup 2)
- * UTR 19 – camping "7 izvoare" (trup 4)
- * UTR 20 – strand termal si camping (trup 5)
- * UTR 21 – baraj si centrala electrica (trup 6)
- * UTR 22 – lotizare pe mal lac acumulare (trup 10)
- * UTR 23 – lotizare si camping la km 14 pe DN 67D (trup 7)
- * UTR 24 – popas turistic (trup 15)
- * UTR 25 – lotizare pe mal lac Herculane (trup14)
- * UTR 26 - lotizare pe mal lac Herculane (trup 11)
- * UTR 27 – lotizare pe DN67D (trup 12)
- * UTR 28 - lotizare pe DN67D (trup 13)

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Reglementari

Pentru fiecare subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in doua sectiuni. Prima face referire la caracterul zonei si are un rol descriptiv asupra zonei reglementate. Ce-a de-a doua contine reglementarile specifice care privesc categoriile de interventii permise, functiunile admise, regulile de conformare a parcelelor si cladirilor, valorile maxime admise pentru indicii urbanistici precum si dispozitii privind elementele secundare precum imprejumiuri, firme sau panouri de afisaj.

Autorizarea realizarii constructiilor se va face in mod obligatoriu cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus precum si a prescriptiilor continute in Regulamentului General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu aceasta evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

Zone si subzone functionale constituite

Zona centrala NOUA

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona centrala a localitatii Baile Herculane este delimitata de Raul Cerna (vest), DN 67D (est), Podul Rosu si limita padurii (nord) si limita UTR 8 (sud). Aceasta acopera doua UTR-uri **UTR 3 si 4**, si cuprinde un set divers de zone si subzone functionale.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existenta

Cea mai mare parte a zonei centrale este ocupata de institutii si servicii publice, servicii turistice (hoteluri, pensiuni) si baze de tratament balnear, zone verzi si de agrement (IS.pub, IS.tur, SV.pa)

b. Alte functiuni existente

Functiunilor dominante li se alatura: zone impadurite cu rol de stabilizare a versantilor, acestora li se alatura zonele de locuinte individuale cu functiuni complementare (pensiuni) pe parcelar urban (LiP.urb) pensiuni si gospodarie comunala-cimitir.

c. Morfologie

- Trama stradala este determinata de configuratia terenului si ocuparea treptata dinspre rau spre versanti, prezinta neregularitati si strazi ac de par. Profilele stradale se caracterizeaza printr-un profil relativ ingust.

- Forma loturilor este diversa fiind determinata de conditii si circumstante diverse. Zona complexelor turistice prezinta loturi mari determinate de forma hotelurilor si bazelor de tratament. In rest predomina loturi mici si medii cu geometrie variata.

- Fronturile sunt de asemenea diversificate si determinate de diversele moduri de ocupare a terenului. O mica parte din zona de locuinte prezinta fronturi compacte, fiind predominanta amplasarea libera pe parcela, cu retrageri consistente pe toate laturile.

- Regimul de inaltime variaza de la cladiri P sau P+E in cazul locuintelor si a monumentelor istorice la P+10 - P+14 la complexele turistice.

d. Monumente clasate existente.

- Vila Resita 1 - CS-II-m-B-10989
- Vila Resita 2 - CS-II-m-B-10988
- Fosta spalatorie IBTH - CS-II-m-B-10987
- Vila str. Abatorului - CS-II-m-B-10986
- Vila Miramonte - CS-II-m-B-10991
- Vila Emilia - CS-II-m-B-10992
- Vila transformata in cabinet medical - CS-II-m-B-10990
- Vila Kuriatko - CS-II-m-B-10995
- Vila in incinta Ocolului Silvic - CS-II-m-B-10993

3. Institutii si servicii publice

Zona centrala cuprinde urmatoarele obiective: Gradinita, Scoala Generala, Politia, Ocolul silvic, Directia de drumuri si poduri, Sucursala BCR, cladirea Telekom

4. Masuri si recomandari

Inchiderea cimitirelor existente reprezinta una dintre prioritatile majore in privinta zonei centrale. Acestea i se alatura nevoia de asigurare a unui numar suficient de mare de parcaje care sa deserveasca functiunile publice care predomina in zona.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona centrala va fi reglementata in detaliu in baza unui Plan Urbanistic de Zona Centrala. Aceasta va reglementa intreaga zona delimitata prin prezentul PUG si va studia relatiile acesteia la nivelul intregului trup principal al orasului.

Prevederile acestui plan nu vor putea fi modificate sau derogate decat in urma elaborarii unui alt Plan Urbanistic de Zona Centrala. Este interzisa elaborarea unor Planuri urbanistice care sa reglementeze bucati din Zona Centrala.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

Este interzisă elaborarea de documentații urbanistice PUZ sau PUD în urma cărora o investiție existentă sau în curs de desfășurare, neconformă cu prevederile reglementărilor existente la realizarea sau începerea ei, este introdusă în legalitate.

Schimbarea funcțiunii unei parcele se face în condițiile prevăzute de PUZ Zona Centrală.

PUZ Zona Centrală va propune soluții de gestionare în sistem centralizat a parcarilor în zona centrală. Această prevedere are caracter obligatoriu și va face parte din tema de proiectare aferentă PUZ Zona Centrală, alături de realizarea studiului de trafic.

PUZ Zona Centrală va reglementa forma și gabaritele admise pentru construcțiile temporare cu rol comercial, va stabili un paletar de culori și materiale aferent întregii zone centrale.

PUZ Zona Centrală se poate împărți în două PUZ-uri: PUZ Trup 3 (axat pe servicii de balneo – turism, agrement) și Trup 4 (zona instituii și servicii publice+zona comercială)

Art. 2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise

În zona centrală sunt admise următoarele funcțiuni:

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță orășenească rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituii și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații;
- hoteluri, restaurante, baze de tratament balnear, spa-uri, cluburi, baruri;
- parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comerț, servicii, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;
- amenajări aferente: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

Se admit următoarele tipuri de intervenții:

- Reabilitări ale construcțiilor existente, prin care se înțeleg: Operațiuni de înlocuire a învelitorilor, tamplăriilor și echipamentelor tehnice; Reabilitarea termică a clădirilor existente;
- Demolarea construcțiilor în baza autorizației de demolare emise de către Primăria Baile Herculane sau a ordinelor de demolare emise de alte autorități competente;
- Demolarea spațiilor comerciale realizate fără autorizație de construcție sau neconforme cu prevederile autorizației
- Demolarea structurilor autorizate prin autorizații pentru construcții temporare la expirarea duratei autorizației. În cazul autorizațiilor în care nu este prevăzută în mod clar durata pentru care este permisă amplasarea construcției și momentul în care aceasta încetează se dispune demolarea acestora în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentului regulament.

Utilizări și intervenții admise cu condiționari

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim **30%** din totalul ariei construite desfășurat pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum bauturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lacasele de cult.

Intervenții de reabilitare și restaurare asupra monumentelor istorice, cu respectarea prevederilor articolului 12 al prezentului regulament și doar în baza unor proiecte avizate de către Comisia Monumentelor Istorice.

Introducerea de noi funcțiuni publice, de turism sau comerciale sau extinderea celor existente se va putea realiza în baza prevederilor PUZ Zona Centrală.

Amenajarea versantului împadurit din spatele str. Complexelor ca și pădure de agrement cu condiția asigurării dotărilor edilitare și a parcarilor necesare în zona învecinată sau în sistem cu alte dotări existente în zona.

Eliberarea de noi autorizații sau prelungirea autorizațiilor construcțiilor temporare este interzisă până la elaborarea unui PUZ Zona Centrală care va reglementa aspectul, amplasarea și termenele de autorizarea ale acestora.

Utilizări și intervenții interzise

În zona centrală sunt strict interzise următoarele tipuri de funcțiuni:

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

- Industrii de orice tip
- Platforme de gospodărie comună
- Dezvoltarea de noi locuințe individuale sau de vacanță

Sunt strict interzise următoarele tipuri de intervenții:

- Demolarea monumentelor istorice
- Reducerea suprafețelor de spații verzi
- Schimbarea destinației zonelor pădurilor de agrement și tăierea arborilor din acestea.
- Extinderea cimitirelor existente

Este interzisă realizarea de derogări de la prezentul alineat prin documentații de tip PUZ.

Art. 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor se va face în baza prevederilor PUZ Zona Centrală.

Este interzisă crearea de calcane pe unele din laturile terenurilor.

Se admite racordarea la calcanele monumentelor istorice existente în măsura generării unui calcan maxim egal cu cel al monumentului istoric din punct de vedere al conturului.

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități în imediată vecinătate a acceselor clădirilor care adapostesc instituții și servicii publice, private, turistice sau balneare și de agrement.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în toate clădirile care adapostesc instituții și servicii publice, private, turistice sau balneare și de agrement.

Clădirile monument istoric sau aflate în zona de protecție a unor monumente istorice se vor supune reglementărilor art. 12 al prezentului regulament.

Este interzisă realizarea oricărui tip de investiție care poate altera caracterul și funcțiunea zonelor definite ca V.pa (zona spații verzi) și V.ag (zona spații verzi de agrement). Este interzis orice tip de construcție cu excepția celor cu rol de sistematizare și stabilizare sau de cale de acces, sau dotări edilitare, grupuri sanitare, pergole sau locuri de stat.

Este interzisă realizarea de derogări de la prezentul articol prin documentații de tip PUZ.

LiP.urb – Zona de locuințe individuale și pensiuni pe parcelar de tip urban

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare și amplasare în oraș

Zonele ocupate de locuințe individuale sau pensiuni pe parcele de tip urban sunt dispersate de-a lungul orașului intrând în componența mai multor UTR-uri din trupul principal al orașului: **UTR 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12**

Datorita morfologiei complexe a parcelarului urban, in aceasta subzona functionala se includ toate loturile ocupate in prezent sau initial de locuinte individuale sau pensiuni, cu exceptia cartierului Pecinisca unde s-a identificat un model de ocupare specific rural.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Caracterul acestor zone este definit prin functiunea dominanta care ocupa parcelele, aceasta fiind locuirea. Odata cu dezvoltarea economiei de piata proprietarii unora dintre casele sau loturile libere existente le-au valorificat prin dezvoltarea de pensiuni turistice.

b. Functiuni complementare

Alaturi de functiunile turistice au aparut unitati de comert cu amanuntul precum bacanii sau magazine de suveniruri.

c. Morfologie:

Lotizare: Loturile prezinta forme diversificate determinate de forma terenului dar si de caracteristicile initiale ale loturilor agricole transformate in parcele pentru locuinte prin divizare in lungul lotului. Modul de ocupare al loturilor si forma acestora variaza in functie de perioada in care a avut loc dezvoltarea si geografia terenului.

Fronturi: Formatul fronturilor variaza in functie de zonele orasului. Predomina fronturile compacte in zona str. Izvor si Zavoiului, insa exista zone in care loturile sunt ocupate de cladiri amplasate izolat, distanta intre cladirile de pe doua loturi vecine si amplasarea fata de aliniament variind de la caz la caz.

Regim de inaltime: predomina un regim de inaltime redus care variaza intre P si P+2+M.

d. Monumente clasate existente.

In cadrul acestei subzone functionale s-a identificat Vila Bancii – CS-II-m-B-11027 – UTR 5

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se vor implementa proiecte de reabilitare a infrastructurii edilitare si de introducere in subteran a retelelor aeriene.

Pe strazile secundare cu volum redus de trafic se vor realiza amenajari care sa favorizeze deplasarea pietonilor si a biciclistilor si sa limiteze viteza de deplasare a autoturismelor la 30 km/h. Se recomanda crearea de spatii verzi si zone de parcare temporara in zonele in care latimea profilului stradal permite aceste operatiuni.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Pentru introducerea unor alte tipuri de functiuni decat locuirea individuala/pensiuni pe parcele reglementate cu acest regim functional se impune realizarea unei documentatii urbanistice de tip PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Se vor include servitutiile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si R.L.U. pentru zona in cauza (sectiunea 1. Pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Se admite dezvoltarea de locuinte individuale cu regim redus de inaltime.

Se admit urmatoarele tipuri de interventii:

- Reabilitari ale locuintelor existente, prin care se inteleg: operatiuni de inlocuire a invelitorilor, tamplariilor si echipamentelor tehnice, reabilitarea termica a cladirilor existente
- Demolarea constructiilor in baza autorizatiei de demolare emise de catre Primaria Baile Herculane.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Se admite dezvoltarea de functiuni turistice cu conditia asigurarii necesarului de locuri de parcare, a accesibilitatii persoanelor cu dizabilitati loco-motorii si a accesului mijloacelor de interventie.

Prin functiuni turistice admise in zona de locuinte se inteleg: hosteluri sau hosteluri pentru tineret, pensiuni turistice cu capacitate de maxim 30 de locuri.

Este interzisa autorizarea sau reautorizarea de functiuni turistice de cazare pe loturi cu suprafete mai mici de 1000 mp.

Se admite introducerea de functiuni complementare locuirii, enumerate la Anexa 1(HG 525/1996), cu urmatoarele conditii:

- respectarea prevederilor codului civil
- respectarea prezentului regulament
- asigurarea accesului mijloacelor de interventie acolo unde este cazul
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala vecinilor
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- sa se asigure minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali
- sa genereze un flux de trafic redus – mediu
- asigurarii locurilor de parcare necesare, a acceselor corespunzatoare si a retragerilor fata de vecinatati.

Regimul de inaltime, respectiv materialele utilizate vor respecta prevederile aferente subzonei functionale. Se va respecta necesarul de suprafata aferenta fiecarui tip de functiune. Este interzisa realizarea de derogari de la prezentul articol prin documentatii de tip PUD.

Extinderile locuintelor existente se vor realiza in limita respectarii POT si CUT definite in cadrul prezentului regulament si a normelor de conformare ale cladirilor.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea, fara a depasi regimul de inaltime maxim admis in zona de locuinte prin prezentul regulament: P+2, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (art.3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (art. 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber > 1.40m Functionalizarea podurilor existente si mansardarea se va realiza cu conditia asigurarii iluminarii prin ferestre.

Se admite construirea de corpuri noi de cladire alaturi de cele existente pe parcela, cu conditia respectarii: POT, prevederilor codului civil, ale prezentului regulament si asigurarii accesului mijloacelor de interventie acolo unde este cazul.

Interventiile asupra monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora se vor face cu respectarea prevederilor prezentului regulament si doar in baza unor proiecte avizate de catre Comisia Monumentelor Istorice.

Utilizari si interventii interzise

Toate functiunile care nu se regasesc in anexa 1(HG 525/1996).

Sunt interzise functiunile industriale de orice fel, inclusiv imbuteliere ape minerale.

Sunt strict interzise urmatoarele tipuri de interventii:

- Demolarea monumentelor istorice
- Introducerea de functiuni de cazare cu capacitate de peste 30 de locuri.
- Introducerea de functiuni turistice sau complementare care nu au rezolvat necesarul de locuri de parcare pe parcela.
- Introducerea de functiuni turistice pe parcele mai mici de 1000 mp.
- Introducerea de functiuni turistice pe parcele accesate prin servitute.
- Divizarea de parcele si asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate.
- Montarea de panouri publicitare individuale in spatiul public sau pe fatadele cladirilor.
- Montarea de bannere sau mesh-uri publicitare pe fatadele cladirilor turistice sau de locuit.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se admite comasarea a doua parcele in vederea asigurarii necesarului de suprafata pentru introducerea unor functiuni turistice. Parcellele nou rezultate vor respecta indicii urbanistici aferenti.

Este interzisa divizarea unei parcele in alte parcele cu suprafete mai mici de 500 m²

Este interzisa divizarea unei parcele si asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate

Este interzisa crearea de parcele cu fronturi stradale mai mici de 10 m.

Lungimea maxima admisa a frontului stradal al unui lot este de 20 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va tine cont de specificul dominant al zonei in care se face insertia. Documentatia de avizare va contine un plan de incadrare in frontul stradal pe o distanta de 50 m in ambele directii prin care va fi justificata solutia propusa.

In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel puțin 3 m si cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Daca in zona imediat invecinata exista o aliniere a cornisei, aceasta va fi preluata in mod obligatoriu de noua dezvoltare sau va fi pastrata in proiectul de reabilitare.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru terenurile care pe limita posterioara de proprietate se invecineaza cu un versant impadurit se admite o retragere de minim 2 m fata de aceasta.

Pentru terenurile cu adancimi mai mici de 20m se impune o retragere de 5m fata de limita posterioara de proprietate.

Pentru terenurile cu adancimi mai mari de 20m se impune o retragere de 10m fata de limita posterioara de proprietate.

Pentru terenurile cu front stradal $\leq 12m$:

- Cladirile care ocupa frontul stradal se vor alipi in mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
- Se admite realizarea de calcane pe limita de proprietate. Acestea vor avea lungimi de maxim 15m si o inaltime de maxim 6m. Se recomanda realizarea de cladiri in forma de L cu latura scurta spre strada sau a unor rezolvari dublu-tract de-alungul frontului stradal.
- Amplasarea a doua calcane succesive pe aceeași limita de proprietate va respecta o distanta de minim 15m intre cele doua. Racordarea la calcanul vecin se va face in baza prevederilor legale privind avizul favorabil al vecinilor.

Pentru terenurile cu front stradal $\geq 12m$:

- Este interzisa realizarea de calcane noi pe limitele de proprietate in urma unor extinderi sau prin construirea de corpuri noi de cladire.
- Acolo unde exista calcane ale cladirilor de locuit pe parcele vecine se impune alipirea la acestea cu respectarea prevederilor Codului Civil si in limita lungimii si inaltimei acestora. Racordarea la calcanul vecin se va face in baza prevederilor legale privind avizul favorabil al vecinilor. Racordarea la calcanele cladirilor aflate la strada se va face cu preluarea alinierii si cornisei acestora.
- Pentru extinderi sau corpuri noi de cladire care nu creaza calcane se impune o retragere de minim $H/2$, fata de limita laterala de proprietate, dar nu mai puțin decat distantele specificate in reglementarile Codului Civil in vigoare in privinta retragerilor fata de limitele laterale. (H reprezinta inaltimea la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt).

Pentru terenurile cu acces prin servitute:

- Cladirile, inclusiv anexele, se impune o retragere de minim $H/2$, fata de limita laterala de proprietate, dar nu mai puțin de 3m.

Pentru toate situatiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa

nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Autorizarea de cladiri noi pe o parcela pe care deja exista constructii se va face cu respectarea indicilor urbanistici.

Distanta intre doua cladiri amplasate izolat pe aceeasi parcela va fi egala cu H/2 dar nu mai puțin de 5m, unde inaltimea H reprezinta inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre cele doua.

Se admite alipirea la pereti plini existenti sau alipirea de o cladire existenta in vederea extinderii acesteia.

Circulatii si accese

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza exista acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caile de acces la drumurile publice vor fi configurate astfel incat sa permita in mod obligatoriu interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional, autorizarea lucrarilor de constructii este permisa fara indeplinirea conditiilor de accesibilitate a mijloacelor de stingere a incendiilor, doar cu avizul favorabil al unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces nou la drumurile publice va fi avizat de catre administratorul acestora.

Autorizarea lucrarilor pentru constructii cu functiuni complementare locuirii sau functiuni turistice este permisa doar daca se asigura accesibilitate velo si parcaje speciale destinate bicicletelor.

La reabilitarea strazilor de categoria IV profilul stradal va fi configurat pentru a oferi o accesibilitate sporita pietonilor si biciclistilor, respectiv sa limiteze viteza de deplasare a autoturismelor la 30 km/h.

Utilizarea accesului prin servitute este admisa in cazul reparcelarilor sau dezmembrarilor anterioare intrarii in vigoare a prezentului regulament

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza se asigura accese auto si pietonale dimensionate corect in raport cu functiunea si fluxul de public aferent constructiei in cauza.

Este obligatorie conformarea acceselor pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisa realizarea mai multor accese pe acelasi lot la locuinte individuale.

Se admite crearea de accese pietonale separate la Introducerea de functiuni complementare in cadrul locuintelor existente. In aceasta situatie este interzisa amplasarea de trepte pe spatiul public.

Accesul la pensiunile care contin si resedinta proprietarilor (pensiune si locuinta pe acelasi lot) se va realiza pe acelasi acces auto si pietonal.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea lucrarilor de constructii fara asigurarea necesarului de parcaje. Necesarul de parcaje se va dimensiona in baza Anexei 2 a prezentului regulament.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

Este interzisa transformarea zonelor verzi de pe marginea drumului sau a trotuarelor in parcaje.

Se accepta reducerea necesarului de parcaje aferent pensiunilor la jumatate din numarul prevazut in Anexa 2 in urma construirii Nodului Intermodal de transport si a existentei unei statii a retelei publice de transport pe o raza de 100m.

Pentru functiunile turistice si cele complementare locuirii este obligatorie asigurarea unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati loco-motorii.

Regim de inaltime

Regimul maxim de inaltime admis este **S+D+P+1+M** sau **S+D+P+2**.

Pana la atingerea regimului maxim admis se admit urmatoarele:

Pentru asigurarea unei dezvoltari omogene si coerente, dezvoltarea pe inaltime a cladirilor va tine cont de regimul predominant de inaltime al zonei (o raza de 50 m fata de parcela) pe care se face insertia/extinderea. In limita atingerii regimului maxim de inaltime admis, este permisa depasirea regimului predominant de inaltime al zonei cu maxim un nivel.

Daca in zona imediat vecinata exista o aliniere a cornisei, aceasta va fi preluata in mod obligatoriu de noua dezvoltare sau va fi pastrata in proiectul de reabilitare.

Se admite functionalizarea podurilor atat la cladirile existente cat si la cele noi. Prin functionalizarea podului se intelege acomodarea unei functiuni si utilizarea spatiului podului cu conditia pastrarii volumetriei

existente a sarpantelor si a cotelor la cornisa si coama. Asigurarea iluminarii naturale se va putea realiza prin ferestre in planul acoperisului.

Este interzisa mansardarea cladirilor cu regim de inaltime mai mare de P+2.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea geometriei invelitorii etc.)

La realizarea unor cladiri noi pe terenuri afectate de zona de protectie a unui monument istoric se vor aplica regelementarile acestui regulament.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Aspectul cladirilor va afecta cat mai putin posibil imaginea generala a peisajului si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Fatade:

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

Se vor utiliza culori pale si nuante pastelate. Este strict interzisa folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele constructiei. Este interzisa utilizarea unei palete coloristice discordante fata de specificul zonei in vederea respectarii ambianței cromatice a strazii.

Se recomanda utilizarea unor culori complementare cu cele existente in zona imediat invecinata.

Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Goluri

Cladirile nou construite vor respecta raportul si modul general de distributie plin/gol al zonei in care vor fi implantate. Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Disponerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele de vizibilitate fata de vecinatati.

La reabilitari si extinderi:

- Golurile nou create vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele de vizibilitate fata de vecinatati.
- Maririle sau reconfigurareurile unor goluri existente se vor realiza conform prevederilor proiectului de structura.

Tamplarii

Se va urmari utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei.

Se recomanda utilizarea unor tamplarii si vitraje cu transfer termic redus.

Impartirile vor urmari asigurarea unei iluminari cat mai bune a interiorului prin reducerea numarului de montanti si canate.

La inlocuirea tamplariilor cladirilor neclasate ca si monumente istorice se va urmari utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei.

Invelitori

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi inclinatii de 45 de grade.

Pentru acoperisurile in panta se vor utiliza invelitori ceramice sau din tabla faltuita/prefaltuita.

La realizarea acoperisurilor terasa este admisa utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice cu conditia acoperirii acestora cu un strat vegetal sau de piatra.

Este interzisa utilizarea invelitoarelor din tabla cutata, trapezoidala sau tigla metalica. Este interzisa utilizarea invelitorilor bituminoase precum placi ondulate, sindrila bituminoasa, membrane bituminoase montate pe invelitori in panta.

Este interzisa utilizarea de invelitori in culori stridente sau care nu se integreaza in specificul zonei.

b. Cosuri, elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele stradale ale locuintelor sau pensiunilor

. Retelele aeriene existente vor fi introduse in subteran.

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Este interzisa montarea pe fatada dinspre strada a oricarui tip de echipament tehnic, inclusiv a antenelor parabolice.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2 m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Este interzisa pozarea cosurilor de fum sau a gurilor de ventilare pe fatada dinspre strada.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

c. Vitrine

Vitrinele spatiilor comerciale se vor incadra in ambientul zonei prin forme, finisaje si decoratiuni.

La realizarea vitrinelor este interzisa utilizarea sticlei reflectorizante.

Vitrinele spatiilor comerciale sau de servicii vor avea dimensiuni maxime de 1X2 m / la fiecare gol.

d. Firme

Firmele montate pe fatadele cladirilor vor fi incadrate intr-un cadru de 50X50 cm pentru functiunile private complementare locuirii si 50X100 cm pentru functiunile turistice sau publice.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau in planul fatadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau in zona de protectie a acestora sunt reglementate in baza articolului 12 al prezentului regulament

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelelor edilitare subterane, iar retelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

Este interzisa taierea vegetatiei mature. Prin exceptie se admite taierea arborilor care au devenit un pericol pentru populatie sau cladirile invecinate sau care impiedica realizarea unei constructii. Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleasi parcele, minimum 3 arbori.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei. Din aceasta suprafata, 50 % va fi reprezentata de arbori si arbusti.

Pentru functiuni de turism, se vor asigura spatii de loisir (spatii verzi si plantate, pergole, terenuri de sport, etc.) in proportie minima de 25% din suprafta parcelei.

Se recomanda crearea de spatii verzi prin reamenajarea profilelor stradale in vederea imbunatatirii accesibilitatii pietonale si velo si limitarii vitezei si volumului traficului auto.

Zonele de retragere fata de aliniament vor fi anturate cu vegetatie medie si inalta in procent de minim 50% in vederea realizarii unei separari intre spatiul public si cel privat.

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Imprejmuiri

Este interzisa realizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea mai mare de 60 cm la limita dinspre strada sau spatiul public a parcelelor pe care constructiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din sau decorate cu: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Se admite realizarea de imprejmuiri opace de-alungul limitelor laterale si posterioare. Imprejmuirile opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau lemn si pot fi dublate de garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT si CUT

Datorita morfologiei variate a terenurilor si a tipologiei de ocupare diferite se impune controlul diferit al indicilor de ocupare a terenului in functie de suprafata terenului.

Se admite depasirea CUT in cazul functionalizarii podurilor existente.

	< 500mp	>500mp <1000mp	>1000mp	
			Locuinte	Pensiuni, Hostel
P.O.T.	40%	35%	25%	35%
C.U.T.	0.6	0.5	0.4	1.6

LiP.rur – Zona de locuinte individuale si pensiuni pe parcelar de tip rural – Zona Pecinisca

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona Pecinisca reprezinta un nucleu rural integrat in cadrul UAT Herculane in urma extinderii acesteia – **UTR 11**. La momentul actual aceasta figureaza ca si cartier din trupul principal al orasului. Ocuparea parcelelor este specifica zonelor rurale.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta - existent

Caracterul acestei zone este definit prin functiunea dominanta care ocupa parcelele, aceasta fiind locuirea. Odata cu dezvoltarea economiei de piata proprietarii unora dintre casele sau loturile libere existente in zona le-au valorificat prin dezvoltarea de pensiuni turistice.

b. Alte functiuni existente

Datorita caracterului rural pe langa locuire si functiunile complementare exista functiuni publice si de gospodarie comunală: Biserica, Camin cultural si Cimitir

c. Morfologie:

Trama stradala: satul initial s-a dezvoltat de-a lungul unei strazi paralele cu raul Cerna. Aceasta se ramifica inspre valea Silistei unde face legatura cu un drum forestier.

Lotizare: loturile au forma specifica lotizarilor de tip francon, cu fronturi inguste si adancimi mari. Ramificatia spre Valea Silistei prezinta o serie de loturi cu geometrie diferita datorita geografiei zonei.

Fronturi: specifice satelor graniceresti, casele sunt amplasate la limita aliniamentului si formeaza un front continuu. Acesta este intrerupt in zona functiunilor publice fiind astfel marcat statutul distinct al acestora.

Regim de inaltime: initial zona a fost ocupata de locuinte dezvoltate pe parter. In urma interventiilor din ultimii 20 de ani au aparut dezvoltari pe mai multe nivele, care in multe situatii altereaza caracterul zonei.

d. Monumente clasate existente.

In zona reglementata nu exista monumente istorice clasate.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta serviciile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se vor implementa proiecte de reabilitare a infrastructurii edilitare si de introducere in subteran a retelor aeriene.

Prin studiul de trafic se vor gasi solutii pentru asigurarea locurilor de parcare necesare pentru stationarea autovehiculelor in zona functiunilor publice existente in cartier.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Pentru introducerea unor functiuni altele decat locuirea si functiuni complementare mentionate in Anexa 1, se impune realizarea unei documentatii urbanistice de tip PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Se vor include servitutiile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si R.L.U. pentru zona in cauza (sectiunea 1. Pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Se admite dezvoltarea de locuinte individuale cu regim redus de inaltime.

Se admit urmatoarele tipuri de interventii:

- Reabilitari ale locuintelor existente, prin care se inteleg: operatiuni de inlocuire a invelitorilor, tamplariilor si echipamentelor tehnice, reabilitarea termica a cladirilor existente
- Demolarea constructiilor in baza autorizatiei de demolare emise de catre Primaria Baile Herculane.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Se admite dezvoltarea de functiuni turistice cu conditia asigurarii necesarului de locuri de parcare, a accesibilitatii persoanelor cu dizabilitati loco-motorii si a accesului mijloacelor de interventie.

Prin functiuni turistice admise in zona de locuinte se inteleg: hosteluri sau hosteluri pentru tineret, pensiuni turistice cu capacitate de maxim 30 de locuri.

Este interzisa autorizarea sau reautorizarea de functiuni turistice de cazare pe loturi cu suprafete mai mici de 1000 mp

Se admite introducerea de functiuni complementare locuirii, enumerate la anexa 1, cu urmatoarele conditii:

- respectarea prevederilor codului civil
- respectarea prezentului regulament
- asigurarea accesului mijloacelor de interventie acolo unde este cazul
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 75 mp
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala vecinilor
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- sa se asigure minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali
- sa genereze un flux de trafic redus – mediu.

Se admite introducerea institutii si servicii publice complementare zonelor de locuinte prevazute in anexa 1 cu conditia asigurarii locurilor de parcare necesare, a acceselor corespunzatoare si a retragerilor fata de vecinatati. Regimul de inaltime, respectiv materialele utilizate vor respecta prevederile aferente subzonei functionale. Se va respecta necesarul de suprafata aferenta fiecarui tip de functiune. Ocuparea fiecarei parcele va fi reglementata prin Plan urbanistic de detaliu. Este interzisa realizarea de derogari de la prezentul articol prin documentatii de tip PUD.

Extinderile locuintelor existente se vor realiza in limita respectarii POT si CUT definite in cadrul prezentului regulament si a normelor de conformare ale cladirilor.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea (in limita unui nivel, peste regimul existent al constructiei respective fara a depasi regimul de inaltime maxim admis in zona de locuinte prin prezentul

regulament: P+2, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (art.3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (art. 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber > 1.40m) Funcționalizarea podurilor existente și mansardarea se va realiza cu condiția asigurării iluminării prin ferestre.

Se admite construirea de corpuri noi de clădire alături de cele existente pe parcelă, cu condiția respectării prevederilor codului civil, ale prezentului regulament și asigurării accesului mijloacelor de intervenție acolo unde este cazul.

Utilizări și intervenții interzise

Sunt interzise funcțiunile industriale de orice fel, inclusiv imbuteliere ape minerale.

Sunt strict interzise următoarele tipuri de intervenții:

- Introducerea de funcțiuni de cazare cu capacitate de peste 30 de locuri.
- Introducerea de funcțiuni turistice sau complementare care nu au rezolvat necesarul de locuri de parcare pe parcelă.
- Introducerea de funcțiuni turistice pe parcele mai mici de 1000mp.
- Divizarea de parcele și asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate.
- Montarea de panouri publicitare individuale în spațiul public sau pe fațadele clădirilor.
- Montarea de bannere sau mesh-uri publicitare pe fațadele clădirilor turistice sau de locuit.

Art. 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se admite comasarea a două parcele în vederea asigurării necesarului de suprafață pentru introducerea unor funcțiuni turistice. Parcelele nou rezultate vor respecta indicii urbanistici aferenți.

Este interzisă divizarea unei parcele în alte parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp

Este interzisă divizarea unei parcele și asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate

Este interzisă crearea de parcele cu fronturi stradale mai mici de 10m.

Lungimea maximă admisă a frontului stradal al unui lot este de 15m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Reabilitările, extinderile sau clădirile noi vor fi amplasate la limita aliniamentului.

Documentația de avizare va conține un plan de încadrare în frontul stradal pe o distanță de 50 m în ambele direcții prin care va fi justificată soluția propusă.

Sunt interzise retragerile din aliniament pentru locuințe sau funcțiunile turistice acceptate.

Se va menține specificul de ocupare în întregime a frontului stradal.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se impune o retragere de 10 m față de limita posterioară a loturilor.

Corpurile noi sau extinderile asupra unor clădiri amplasate în vecinătatea a două calcane stânga - dreapta vor racorda cele două calcane.

Clădirile care ocupă frontul stradal se vor alipi în mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;

Se admite realizarea de calcane pe limita de proprietate. Acestea vor avea lungimi de maxim 15m și o înălțime de maxim 6m. Se recomandă realizarea de clădiri în forma de L cu latura scurtă spre stradă sau a unor rezolvari dublu-tract de-a lungul frontului stradal.

Amplasarea a două calcane succesive pe aceeași limită de proprietate va respecta o distanță de minim 15m între cele două. Racordarea la calcanul vecin se va face în baza prevederilor legale privind avizul favorabil al vecinilor.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Autorizarea de clădiri noi pe o parcelă pe care deja există construcții se va face cu respectarea indicilor urbanistici.

Distanța între două clădiri amplasate izolat pe aceeași parcelă va fi egală cu H/2, unde înălțimea H va fi reprezentată de înălțimea celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 5m.

Se admite alipirea la pereți plini existenți sau alipirea de o clădire existentă în vederea extinderii acesteia.

Circulații și accese

Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă pentru parcelă în cauză există acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute. Căile de acces la drumurile publice vor fi configurate

astfel incat sa permita in mod obligatoriu interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional, autorizarea lucrarilor de constructii este permisa fara indeplinirea conditiilor de accesibilitate a mijloacelor de stingere a incendiilor, doar cu avizul favorabil al unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces nou la drumurile publice va fi avizat de catre administratorul acestora.

Autorizarea lucrarilor pentru constructii cu functiuni complementare locuirii sau functiuni turistice este permisa doar daca se asigura accesibilitate velo si parcaje speciale destinate bicicletelor.

Utilizarea accesului prin servitute este admisa in cazul reparcelarilor sau dezmembrarilor anterioare intrarii in vigoare a prezentului regulament

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza se asigura accese auto si pietonale dimensionate corect in raport cu functiunea si fluxul de public aferent constructiei in cauza.

Este obligatorie conformarea acceselor pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisa realizarea mai multor accese pe acelasi lot la locuinte individuale.

Se admite crearea de accese pietonale separate la Introducerea de functiuni complementare in cadrul locuintelor existente. In aceasta situatie este interzisa amplasarea de trepte pe spatiul public.

Accesul la pensiunile care contin si resedinta proprietarilor (pensiune si locuinta pe acelasi lot) se va realiza pe acelasi acces auto si pietonal.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea lucrarilor de constructii fara asigurarea necesarului de parcaje. Necesarul de parcaje se va dimensiona in baza Anexei 2 a prezentului regulament.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

Este interzisa transformarea zonelor verzi de pe marginea drumului sau a trotuarelor in parcaje.

Se accepta reducerea necesarului de parcaje aferent pensiunilor la jumatate din numarul prevazut in Anexa 2 in urma construirii Nodului Intermodal de transport si a existentei unei statii a retelei publice de transport pe o raza de 100m.

Pentru functiunile turistice si cele complementare locuirii este obligatorie asigurarea unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati loco-motorii.

Regim de inaltime

Regimul maxim de inaltime admis este **S+D+P+1+M**.

Pana la atingerea regimului maxim admis se admit urmatoarele:

Pentru asigurarea unei dezvoltari omogene si coerente, dezvoltarea pe inaltime a cladirilor va tine cont de regimul predominant de inaltime al zonei (o raza de 50m fata de parcela) pe care se face insertia/extinderea. In limita atingerii regimului maxim de inaltime admis, este permisa depasirea re regimul predominant de inaltime al zonei cu maxim un nivel.

Daca in zona imediat invecinata exista o aliniere a cornisei, aceasta va fi preluata in mod obligatoriu de noua dezvoltare sau va fi pastrata in proiectul de reabilitare.

Se admite functionalizarea podurile atat la cladirile existente cat si la cele noi. Prin functionalizarea podului se intelege acomodatarea unei functiuni si utilizarea spatiului podului cu conditia pastrarii volumetriei existente a sarantelor si a cotelor la cornisa si coama. Asigurarea iluminarii naturale se va putea realiza prin ferestre in planul acorperisului.

Este interzisa mansardarea cladirilor existente cu regim de inaltime mai mare de P+1.

Este interzisa crearea de mansarde cu mai multe nivele.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea invelitorii etc.)

La realizarea unor cladiri noi pe terenuri afectate de zona de protectie a unui monument istoric se vor aplica regelementarile articolului 12 al acestui regulament.

Se va urmari ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si aspectul urbanistic al zonelor in care sunt amplasate.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32). Aspectul cladirilor va afecta cat mai putin posibil imaginea generala a peisajului si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din

vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Fatade:

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

Se vor utiliza culori pale si nuante pastelate. Este strict interzisa folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele constructiei. Este interzisa utilizarea unei palete coloristice discordante fata de specificul zonei in vederea respectarii ambianței cromatice a strazii.

Se recomanda utilizarea unor culori complementare cu cele existente in zona imediat invecinata.

Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Goluri

Cladirile nou construite vor respecta raportul si modul general de distributie plin/gol al zonei in care vor fi implantate. Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Disponerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele de vizibilitate fata de vecinatati.

La reabilitari si extinderi:

Golurile nou create vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele de vizibilitate fata de vecinatati.

Maririle sau reconfigurareurările unor goluri existente se vor realiza conform prevederilor proiectului de structura.

Tamplarii

Se va urmări utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei.

Se recomanda utilizarea unor tamplarii si vitraje cu transfer termic redus.

Impartirile vor urmări asigurarea unei iluminari cat mai bune a interiorului prin reducerea numarului de montanti si canate.

La inlocuirea tamplariilor cladirilor neclasate ca si monumente istorice se va urmări utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei.

Invelitori

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si costante ce nu vor depasi inclinatii de 45 de grade.

Pentru acoperisurile in panta se vor utiliza invelitori ceramice sau din tabla faltuita/prefaltuita.

La realizarea acoperisurilor terasa este admisa utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice cu conditia acoperirii acestora cu un strat vegetal sau de pietris.

Este interzisa utilizarea invelitoarelor din tabla cutata, trapezoidala sau tigla metalica. Este interzisa utilizarea invelitoarelor bituminoase precum placi ondulate, sindrila bituminoasa, membrane bituminoase montate pe invelitori in panta.

Este interzisa utilizarea de invelitori in culori stridente sau care nu se integreaza in specificul zonei.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele stradale ale locuintelor sau pensiunilor. Retelele aeriene existente vor fi introduse in subteran.

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii si vor fi disimulate prin imprejmuii continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Este interzisa montarea pe fatada dinspre strada a oricarui tip de echipament tehnic, inclusiv a antenelor parabolice.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Este interzisa pozarea cosurilor de fum sau a gurilor de ventilare pe fatada dinspre strada.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

c. Vitrine

Vitrinele spatiilor comerciale sau ale functiunilor complementare se vor incadra in ambientul zonei prin forme, finisaje si decoratiuni.

La realizarea vitrinelor este interzisa utilizarea sticlei reflectorizante.

Vitrinele spatiilor comerciale sau de servicii vor avea dimensiuni maxime de 1X2 m la fiecare gol.

d. Firme

Firmele montate pe fatadele cladirilor, vor fi incadrate intr-un cadru de 50X50 cm pentru functiunile private complementare locuirii si 50X100 cm pentru functiunile turistice sau publice.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau in planul fatadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau in zona de protectie a acestora sunt reglementate in baza articolului 12 al prezentului regulament

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelelor edilitare subterane, iar retelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

Este interzisa taierea vegetatiei mature. Prin exceptie se admite taierea arborilor care au devenit un pericol pentru populatie sau cladirile invecinate sau care impiedica realizarea unei constructii. Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleasi parcele, minimum 3 arbori.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei. Din aceasta suprafata, 50 % va fi reprezentata de arbori si arbusti.

Pentru functiuni de turism, se vor asigura spatii de loisir (spatii verzi si plantate, pergole, terenuri de sport, etc.) in proportie minima de 25% din suprafta parcelei.

Se recomanda crearea de spatii verzi prin reamenajarea profilelor stradale in vederea imbunatatirii accesibilitatii pietonale si velo si limitarii vitezei si volumului traficului auto.

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Imprejmuiri

Este interzisa realizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea mai mare de 60cm la limita dinspre strada sau spatiul public a parcelelor pe care constructiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din sau decorate cu: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Se admite realizarea de imprejmuiri opace de-alungul limitelor laterale si posterioare. Imprejmuirile opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau lemn si pot fi dublate de garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Pentru toate functiunile se impune un POT maxim de **35%**.

Pentru functiunile turistice se admite in mod exceptional depasirea valorilor POT cu 5% atunci cand aceasta se realizeaza in vederea implementarii unor functiuni sau servicii necesare obtinerii unei clasificari superioare (pensiuni clasificate cu 4 margarete).

CUT

Pentru **locuire** se impune un **CUT maxim 0.6** iar pentru **functiunile turistice** se admite un **CUT maxim de 1.2**.

Pentru locuinte se admite depasirea CUT in cazul functionalizarii podurilor existente.

Li.spec – Zona de locuinte individuale cu conditionari speciale

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona de locuinte individuale cu conditionari speciale este reprezentata de zona strazii Siminicea si alte zone aflate sub incidenta imediata a zonelor de siguranta LEA, protectie sanitara sau siguranta a CFR – **UTR 12, UTR 13, UTR 14**

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Caracterul acestei zone este definit prin functiunea dominanta care ocupa parcelele, aceasta fiind locuirea.

b. Alte functiuni existente

Zona se suprapune cu zonele de protectie ale liniilor de inalta tensiune.

c. Morfologie:

Trama stradala: strazile s-au dezvoltat in paralel cu raul Belareca.

Lotizare: prezinta forme variate determinate de formele parcelelor agricole initiale.

Fronturi: fragmentate datorita ocuparii aleatorii si nereglementate a loturilor.

Regim de inaltime: predomina cladirile cu regim P, pe alocuri apar locuinte cu regim P+1 sau P+M.

d. Monumente clasate existente.

In zona reglementata nu exista monumente istorice clasate.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se vor implementa proiecte de reabilitare a infrastructurii edilitare si de introducere in subteran a retelor aeriene.

Se va realiza sistematizarea strazilor si modernizarea acestora.

In termen de 12 luni de la intrarea in vigoare a regulamentului se va asigura securizarea LEA de inalta tensiune prin montarea de cabluri torsadate.

Se recomanda ingroparea sau devierea LEA in vederea facilitarii dezvoltarii zonei.

Pe strazile secundare cu volum redus de trafic se vor realiza amenajari care sa favorizeze deplasarea pietonilor si a biciclistilor si sa limiteze viteza de deplasare a autoturismelor la 30 km/h. Aceste masuri vor fi prevazute in cadrul studiului de trafic elaborat la nivelul intregului oras.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Investitiile realizate pe parcele traversate de zona de protectie a LEA se vor supune autorizarii Transelectrica.

Este interzisa construirea in zona de protectie a LEA.

In cazul realizarii unui PUZ, zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Se vor include servitutiile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si R.L.U. pentru zona in cauza (sectiunea 1. Pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Art. 2 – Utilizare functionala

Prevederile articolului 2 nu pot fi modificate prin PUZ.

Utilizari si interventii admise

Se admite dezvoltarea de locuinte individuale cu regim redus de inaltime.

Se admit urmatoarele tipuri de interventii:

Reabilitari ale locuintelor existente, prin care se inteleg: operatiuni de inlocuire a invelitorilor, tamplariilor si echipamentelor tehnice, reabilitarea termica a cladirilor existente

Demolarea constructiilor in baza autorizatiei de demolare emise de catre Primaria Baile Herculane.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Se admite Introducerea de functiuni complementare locuirii, enumerate la anexa 1, cu urmatoarele conditii:

- respectarea prevederilor codului civil
- respectarea prezentului regulament
- asigurarea accesului mijloacelor de interventie acolo unde este cazul
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 75 mp
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala vecinilor
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- sa se asigure minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali
- sa genereze un flux de trafic redus – mediu.

Este interzisa realizarea de derogari de la prezentul articol prin documentatii de tip PUD.

Extinderile locuintelor existente se vor realiza in limita respectarii POT si CUT definite in cadrul prezentului regulament si a normelor de conformare ale cladirilor.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea (in limita unui nivel, peste regimul existent al constructiei respective fara a depasi regimul de inaltime maxim admis in zona de locuinte prin prezentul regulament: P+2) cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (art.3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (art. 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber > 1.40m Functionalizarea podurile existente si mansardarea se va realiza cu conditia asigurarii iluminarii prin ferestre in planul acoperisului si nu prin adaugarea de lucarne.

Se admite construirea de corpuri noi de cladire alaturi de cele existente pe parcela, cu conditia respectarii prevederilor codului civil, ale prezentului regulament si asigurarii accesului mijloacelor de interventie acolo unde este cazul.

Utilizari si interventii interzise

Toate functiunile care nu se regasesc la pct 4 si 5.

Sunt interzise functiunile industriale de orice fel, inclusiv imbuteliere ape minerale.

Sunt interzise functiunile turistice de cazare sau agrement.

Sunt strict interzise urmatoarele tipuri de interventii:

- Introducerea de functiuni complementare care nu au rezolvat necesarul de locuri de parcare pe parcela.
- Divizarea de parcele si asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate.
- Montarea de panouri publicitare individuale in spatiul public sau pe fatadele cladirilor.
- Montarea de bannere sau mesh-uri publicitare pe fatadele cladirilor turistice sau de locuit.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Este interzisa divizarea unei parcele in alte parcele cu suprafete mai mici de 500 mp

Este interzisa divizarea unei parcele si asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate

Este interzisa crearea de parcele cu fronturi stradale mai mici de 10m.

Lungimea maxima admisa a frontului stradal al unui lot este de 20m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Documentatia de avizare va contine un plan de incadrare in frontul stradal pe o distanta de 50 m in ambele directii prin care va fi justificata solutia propusa.

Pe terenurile afectate de zona de protectie a LEA 110KV care traverseaza zona, constructiile se vor amplasa in afara zonei de protectie a LEA.

Pentru toate terenurile se impune o retragere de 3 m fata de aliniament in vederea regularizarii profilului stradal.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru terenurile cu adancimi mai mici de 20 m se impune o retragere de 5 m fata de limita posterioara de proprietate.

Pentru terenurile cu adancimi mai mari de 20 m se impune o retragere de 10 m fata de limita posterioara de proprietate.

Pe terenurile de afectate de zona de protecție a LEA 110KV se impune o retragere minimă de 2m față de limita posterioară de proprietate.

Pentru terenurile cu front stradal mai mic de 12 m:

- Cladirile care ocupa frontul stradal se vor alipi in mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
- Se admite realizarea de calcane pe limita de proprietate. Acestea vor avea lungimi de maxim 15m și o înălțime de maxim 6m. Se recomanda realizarea de cladiri in forma de L cu latura scurta spre strada sau a unor rezolvari dublu-tract de-alungul frontului stradal.
- Amplasarea a doua calcane succesive pe aceeași limita de proprietate va respecta o distanță de minim 15m între cele doua. Racordarea la calcanul vecin se va face in baza prevederilor legale privind avizul favorabil al vecinilor.

Pentru terenurile cu front stradal mai mare de 12m:

- Este interzisa realizarea de calcane noi pe limitele de proprietate in urma unor extinderi sau prin construirea de corpuri noi de cladire
- Acolo unde exista calcane ale cladirilor de locuit pe parcele vecine se impune alipirea la acestea cu respectarea prevederilor Codului Civil și in limita lungimii și înălțimii acestora. Racordarea la calcanul vecin se va face in baza prevederilor legale privind avizul favorabil al vecinilor. Racordarea la calcanele cladirilor aflate la strada se va face cu preluarea alinierii și cornisei acestora.
- Pentru extinderi sau corpuri noi de cladire care nu creeza calcane se impune o retragere de minim $H/2$, fata de limita laterala de proprietate, dar nu mai puțin decât distanțele specificate in reglementarile Codului Civil in vigoare in privinta retragerilor fata de limitele laterale. H reprezinta înălțimea la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai înalt, fata de limita laterala de proprietate.

Pentru terenurile cu acces prin servitute:

- Cladirile, inclusiv cele anexe, se impune o retragere de minim $H/2$, fata de limita laterala de proprietate, dar nu mai puțin de 3m. H reprezinta înălțimea la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai înalt, fata de limita laterala de proprietate.

Pentru toate situatiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor pe aceeași parcela

Autorizarea de cladiri noi pe o parcela pe care deja exista constructii se va face cu respectarea indicilor urbanistici.

Distanța între doua cladiri amplasate izolat pe aceeași parcela va fi egala cu $H/2$, unde înălțimea H va fi reprezentata de înălțimea celei mai înalte dintre cele doua, dar nu mai puțin de 5m.

Se admite alipirea la pereti plini existenti sau alipirea de o cladire existenta in vederea extinderii acesteia.

Este interzisa construirea in zona de protecție a LEA.

Circulatii și accese

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza exista acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caile de acces la drumurile publice vor fi configurate astfel incat sa permita in mod obligatoriu interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional, autorizarea lucrarilor de constructii este permisa fara indeplinirea conditiilor de accesibilitate a mijloacelor de stingere a incendiilor, doar cu avizul favorabil al unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces nou la drumurile publice va fi avizat de catre administratorul acestora.

Autorizarea lucrarilor pentru constructii cu functiuni complementare locuirii este permisa doar daca se asigura accesibilitate velo și parcaje speciale destinate bicicletelor.

Utilizarea accesului prin servitute este admisa in cazul reparcelarilor sau dezmembrarilor anterioare intrarii in vigoare a prezentului regulament

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza se asigura accese auto și pietonale dimensionate corect in raport cu functiunea și fluxul de public aferent constructiei in cauza.

Este obligatorie conformarea acceselor pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisă realizarea mai multor accese pe același lot la locuințe individuale.

Se admite crearea de accese pietonale separate la introducerea de funcțiuni complementare în cadrul locuințelor existente. În această situație este interzisă amplasarea de trepte pe spațiul public.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții fără asigurarea necesarului de parcaje. Necesarul de parcaje se va dimensiona în baza Anexei 2 a prezentului regulament.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă transformarea zonelor verzi de pe marginea drumului sau a trotuarelor în parcaje.

Pentru funcțiunile complementare locuirii este obligatorie asigurarea unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități loco-motorii.

Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime admis este **S+P+1+M**.

Până la atingerea regimului maxim admis se admit următoarele:

Pentru asigurarea unei dezvoltări omogene și coerente, dezvoltarea pe înălțime a clădirilor va ține cont de regimul predominant de înălțime al zonei (o rază de 50m față de parcelă) pe care se face inserția/extinderea. În limita atingerii regimului maxim de înălțime admis, este permisă depășirea regimului predominant de înălțime al zonei cu maxim un nivel.

Se admite funcționalizarea podurilor atât la clădirile existente cât și la cele noi. Prin funcționalizarea podului se înțelege acomodarea unei funcțiuni și utilizarea spațiului podului cu condiția păstrării volumetriei existente a șarpantelor și a cotelor la cornișă și coama. Asigurarea iluminării naturale se va putea realiza prin ferestre în planul acoperișului.

Este interzisă mansardarea clădirilor existente cu regim de înălțime mai mare de P+1.

Este interzisă crearea de mansarde cu mai multe nivele.

Aspectul exterior al clădirilor

a. Reguli generale

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. (HG 525/1996, Art. 32). Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Fatade:

Nu sunt admise panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de masă plastică sau panouri cu imitații de material natural.

Se recomandă folosirea unor tencuieli simple care pastrează specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparență maximă.

Se vor utiliza culori pale și nuanțe pastelate. Este strict interzisă folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele construcției. Este interzisă utilizarea unei palete coloristice discordante față de specificul zonei în vederea respectării ambiantei cromatice a străzii.

Se recomandă utilizarea unor culori complementare cu cele existente în zona imediat învecinată.

Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Goluri

Clădirile nou construite vor respecta raportul și modul general de distribuție plin/gol al zonei în care vor fi implantate. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Disponerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.

La reabilitări și extinderi:

- Golurile nou create vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.
- Maririle sau reconfigurările unor goluri existente se vor realiza conform prevederilor proiectului de structură.

Tamplarii

Se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei.

Se recomandă utilizarea unor tamplarii și vitraje cu transfer termic redus.

Împartirile vor urmări asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului prin reducerea numărului

de montanti si canate.

La inlocuirea tamplariilor cladirilor neclasate ca si monumente istorice se va urmari utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei.

Invelitori

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si costante ce nu vor depasi inclinatii de 45 de grade.

Pentru acoperisurile in panta se vor utiliza invelitori ceramice sau din tabla faltuita/prefaltuita.

La realizarea acoperisurilor terasa este admisa utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice cu conditia acoperirii acestora cu un strat vegetal sau de pietris.

Este interzisa utilizarea invelitoarelor din tabla cutata, trapezoidala sau tigla metalica. Este interzisa utilizarea invelitorilor bituminoase precum placi ondulate, sindrila bituminoasa, membrane bituminoase montate pe invelitori in panta.

Este interzisa utilizarea de invelitori in culori stridente sau care nu se integreaza in specificul zonei.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele stradale ale locuintelor sau pensiunilor. Retelele aeriene existente vor fi introduse in subteran.

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Este interzisa montarea pe fatada dinspre strada a oricarui tip de echipament tehnic, inclusiv a antenelor parabolice.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Este interzisa pozarea cosurilor de fum sau a gurilor de ventilare pe fatada dinspre strada.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

c. Vitrine

Vitrinele spatiilor comerciale sau ale functiunilor complementare se vor incadra in ambientul zonei prin forme, finisaje si decoratiuni.

La realizarea vitrinelor este interzisa utilizarea sticlei reflectorizante.

Vitrinele spatiilor comerciale sau de servicii vor avea dimensiuni maxime de 1X2 m la fiecare gol.

d. Firme

Firmele montate pe fatadele cladirilor, vor fi incadrate intr-un cadru de 50X50 cm pentru functiunile private complementare.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau in planul fatadei.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelelor edilitare subterane, iar retelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

Este interzisa taierea vegetatiei mature. Prin exceptie se admite taierea arborilor care au devenit un pericol pentru populatie sau cladirile invecinate sau care impiedica realizarea unei constructii. Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleasi parcele, minimum 3 arbori.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei. Din aceasta suprafata, 50 % va fi reprezentata de arbori si arbusti.

Se recomanda crearea de spatii verzi prin reamenajarea profilelor stradale in vederea imbunatatirii accesibilitatii pietonale si velo si limitarii vitezei si volumului traficului auto.

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea

apelor pluviale direct in sol.

Imprejmuiri

Este interzisa realizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea mai mare de 60cm la limita dinspre strada sau spatiul public a parcelelor pe care constructiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din sau decorate cu: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Se admite realizarea de imprejmuiri opace de-alungul limitelor laterale si posterioare. Imprejmuirile opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau lemn si pot fi dublate de garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Pentru toate functiunile se impune un **POT maxim de 35%**.

Pentru functiunile turistice se admite in mod exceptional depasirea valorilor POT cu 5% atunci cand aceasta se realizeaza in vederea implementarii unor functiuni sau servicii necesare obtinerii unei clasificari superioare (pensuni clasificate cu 4 margarete)

CUT

- **locuire** CUT maxim **0.6**

- **functiunile turistice** se admite un CUT maxim de **1,2**

Pentru locuinte se admite depasirea CUT in cazul functionalizarii podurile existente.

L.col – Zona de locuinte colective si functiuni complementare

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras – UTR 3, UTR 6, UTR 7, UTR 10

Marea majoritate a locuintelor colective sunt concentrate in 4 zone din oras:

- Strada Trandafirilor nr. 40-56
- Strada Trandafirilor nr. 35-38
- Strada Trandafirilor nr. 11 si 20, 22, 24
- Al. Teilor

Pe langa acestea exista o serie de locuinte colective amplasate izolat pe str. Zavoi, in zona stadionului si in vecinatatea primariei.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Locuire colectiva cu regim mic de inaltime P+2 – P+4.

b. Alte functiuni existente

Comert cu amanuntul, servicii profesionale, sociale si personale

c. Morfologie:

Zonele Trandafirilor nr. 40-56 si 11 si 20, 22, 24 prezinta o ocupare specifica metodelor operatiunilor de restructurare urbana din anii 1980. Implanturile izolate dateaza din perioade anterioare anilor 1960 cu un regim redus de inaltime si o integrare mai atenta in contextul urban.

d. Monumente clasate existente.

In zona reglementata nu exista monumente istorice clasate.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se vor amenaja/reabilita zonele intermediare dintre blocuri, spatiile libere, spatiile verzi pe baza de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier.

Se vor reabilita termic anvelopele constructiilor de locuinte colective, pe baza de proiecte unitare la nivel de cladire, UTR sau de cartier. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective.

Se vor gasi solutiile de rezolvare a necesarului de parcaje.

Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale. Se recomanda limitarea

vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h pe strazile secundare si in zonele dintre blocuri.

Se vor amenaja locuri de joaca si de stat precum si zone de recreere.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Pentru Introducerea unor functiuni de locuire colectiva si servicii complementare pe terenuri care nu sunt prevazute cu aceasta functiune prin prezentul PUG se va realiza un PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Se vor include servitutiile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si R.L.U. pentru zona in cauza (sectiunea 1. Pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Este admisa dezvoltarea de noi locuinte colective doar cu functiunea de locuinte sociale.

Art. 2 – Utilizare functionala

Prevederile articolului 2 nu pot fi modificate prin PUZ.

Utilizari si interventii admise

Locuinte colective si functiuni complementare.

Se admit urmatoarele tipuri de interventii:

- Montarea firmelor pe aticul de peste parterul blocurilor prevazute cu parter comercial
- Acoperirea cu sarpana, cu pastrarea inaltimei initiale si fara crearea de noi unitati locative
- Reabilitarea fatadelor, a instalatiilor si a invelitorilor
- Crearea de parcaje
- Amenajarea de locuri de joaca, relaxare
- Lucrari de taluzare si rectificare versanti, dirijare a apelor pluviale
- Strazi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, gradini.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Se admit urmatoarele servicii profesionale prin schimbarea destinatiei apartamentelor situate exclusiv la parterul cladirilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, bacanii. Este obligatorie asigurarea acceselor separate si corespunzatoare nevoilor persoanelor cu dizabilitati, cu acceptul locatarilor din scara si fara sa se depaseasca anvelopa existenta decat cu elemente care faciliteaza accesul: rampe, trepte. Fiecare functiune introdusa va ocupa maxim 2 unitati locative, fiind interzisa ocuparea intregului parter cu o singura functiune.

Modificari interioare ale locuintelor existente doar in baza unui proiect autorizat executat in baza unei expertize tehnice si cu conditia ca acestea sa se mentina in interiorul volumului existent al cladirii.

Utilizari si interventii interzise

Toate functiunile care nu se regasesc la paragrafele de mai sus (utilizari permise si utilizari permise cu conditii), functiuni generatoare de poluare, trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

Sunt strict interzise urmatoarele tipuri de interventii:

- Mansardarea in vederea creerii de noi unitati locative fara expertiza tehnica a constructiilor;
- Amplasarea de locuinte individuale sau alte constructii care nu deservesc locuintele colective din zona pe parcelele din zonele de blocuri;
- Introducerea de functiuni generatoare de poluare, trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;

- Amplasarea de constructii permanente la mai putin de 15m fata de albia minora a raului Cerna;
- Ocuparea zonelor libere dintre blocuri cu alte functiuni decat parcaje, locuri de joaca sau spatii verzi amenajate.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Este interzisa crearea de parcele in vederea construirii unor alte functiuni decat locuinte.

Este interzisa reparcelarea terenurilor libere dintre blocuri in vederea construirii unor alte functiuni decat parcaje colective, locuri de joaca, parcuri etc.

Este interzisa fragmentarea parcelelor ocupate de locuinte colective.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor pastra aliniamentele existente generate de amplasarea blocurilor.

Este interzisa crearea de console sau aditia de corpuri la nivelul parterului care modifica aliniamentul.

Pentru zonele de dezvoltare urbana destinate construirii de locuinte colective, limita dintre domeniul public si privat va fi stabilita prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal.

Amplasarea cladirilor fata de limitele anterioare si posterioare ale parcelelor

Se interzice crearea de noi extinderi ale cladirilor existente, cu exceptia celor care adapostesc functiuni tehnice sau care deservesc intreaga zona de locuinte. Aprobarea acestor noi functiuni si reglementarea lor se va face prin intermediul unui PUZ care va reglementa intreaga zona de locuinte colective in cadrul careia se face insertia.

Pentru orice alt tip de cladiri, aprobate numai in conditiile prevazute la art. 1 si 2, se va pastra o distanta minima egala cu 2/3 din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin decat 25 m, fata de cladirile aflate pe parcelele invecinate. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificate prin PUZ.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se interzice crearea de noi extinderi ale cladirilor existente, cu exceptia celor care adapostesc functiuni tehnice. Aprobarea acestor noi functiuni si reglementarea lor se va face prin intermediul unui PUZ care va reglementa intreaga zona de locuinte colective in cadrul careia se face insertia.

Pentru orice alt tip de cladiri, aprobate numai in conditiile prevazute la art. 1 si 2, se va pastra o distanta minima egala cu 2/3 din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin decat 25 m, atat intre cladirile propuse, cat si intre cele propuse si cele existente. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificate prin PUZ.

Circulatii si accese

Orice constructie de locuinte colective se va autoriza cu conditia asigurarii acceselor carosabile si pentru mijloacele de interventie.

Este obligatorie asigurarea unui numar minim de spatii pentru depozitarea bicicletelor, respectiv conformarea in vederea asigurarii accesului persoanelor cu dizabilitati.

Numarul de parcaje va fi determinat in conformitate cu anexa 2.

In baza studiului de trafic se vor determina solutii de de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatie si parcare la nivel zona subzona functionala.

Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- Accese carosabile pentru locatari
- Accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de interventie
- Parcaje colective

Stationarea autovehiculelor

Stationarea utovehiculelor se va realiza in zonele special amenajate

Se va urmari asigurarea pentru fiecare scara a minim un loc de parcare pentru masini adaptate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a accesului in scara.

In situatia in care in zona de locuinte colective se amplaseaza servicii publice sau functiuni complementare din lista de la pct 5 se vor asigura locurile de parcare necesare acestora in functie de tipul de serviciu introdus.

Regim de inaltime

Este interzisa mansardarea locuintelor colective existente indiferent de zona in care se afla acestea. Regimul de inaltime al cladirilor tehnice care se pot integra in zona se va limita la 4m de la cota terenului sistematizat din fata lor.

Pentru dezvoltarile de noi locuinte colective se impune un **regim maxim de inaltime P+3 sau**

P+2+M.**Aspectul exterior al cladirilor****a. Reguli generale**

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea invelitorii etc.)

Pentru lucrarile de orice tip realizate in zona de protectie a unui monument istoric se vor aplica reglementarile articolului 12 al acestui regulament.

Pentru zonele de dezvoltare urbana destinate construirii de locuinte colective, prin regulamentul local de urbanism se va impune un paletar de culori si materiale admise.

Planurile urbanistice zonale elaborate pentru zonele de locuinte colective existente vor reglementa prin regulamentul local de urbanism un paletar de culori si materiale admise.

Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si aspectul urbanistic al zonelor in care sunt amplasate.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Aspectul cladirilor va afecta cat mai putin posibil imaginea generala a peisajului si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Fatade:

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural. Este interzisa utilizarea culorilor stridente a placajelor de tabla sau materiale care imita lemnul in rezolvarea fatadelor.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

Se vor utiliza culori pale si nuante pastelate. Este strict interzisa folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele constructiei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Se recomanda utilizarea unor culori complementare cu cele existente in zona imediat invecinata.

Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Goluri

Este interzisa modificarea dimensiunilor golurilor de geamuri si usi la cladirile existente. Prin exceptie de la aceasta regula se admite modificarea golurilor de usi pentru a asigura accesul persoanelor cu dizabilitati sau pentru a corespunde normelor de evacuare in caz de pericol.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

La cladirile noi, dispunerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele de vizibilitate fata de vecinatati.

Tamplarii

Se recomanda utilizarea unor tamplarii si vitraje cu transfer termic redus.

Impartirile vor urmări utilizarea unui numar minim necesar de ochiuri de geam si asigurarea unei iluminari cat mai bune a interiorului prin reducerea numarului de montanti si canate.

Invelitori

Pentru acoperisurile in panta se vor utiliza invelitori ceramice sau din tabla faltuita/prefaltuita

La realizarea sau reabilitarea acoperisurilor terasa este admisa utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice cu conditia acoperirii acestora cu un strat vegetal sau de pietris.

Este interzisa utilizarea invelitorilor din tabla cutata, trapezoidala sau tigla metalica, cu exceptia situatiilor in care sunt utilizate la invelitori cu panta inversa sau cu panta de maxim 10% pentru reabilitarea invelitorilor existente ale locuintelor colective si nu sunt vizibile de la nivelul strazii.

Este interzisa utilizarea invelitorilor bituminoase precum placi ondulate, sindrila bituminoasa, membrane bituminoase montate pe invelitori in panta. Este interzisa utilizarea de invelitori in culori stridente sau care nu se integreaza in specificul zonei.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Unitatile exterioare ale aparateelor de climatizare se vor monta intr-un registru unic pe toata inaltimea fatadei si vor fi mascate prin elemente decorative: reflaje lemn, panouri de tabla perforata sau expandata.

Este interzisă îngroparea burlanelor în termoizolațiile fatadelor.

c. Vitrine

La realizarea vitrinelor este interzisă utilizarea sticlei reflectorizante.

d. Firme

Firmele care semnalizează spații comerciale sau de servicii amplasate la parterul blocurilor și realizate prin conversia unui spațiu locativ vor fi încadrate într-un cadru de 50X50 cm.

Firmele amplasate la parterele cu destinație comercială ale blocurilor vor avea o înălțime maximă de 75 cm și vor masca în mod obligatoriu aticul pe care sunt montate pe întreaga lungime aferentă spațiului comercial pe care îl semnalizează.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau în planul fatadei. Firmele montate perpendicular vor avea o dimensiune maximă de 50*50 cm sau 75*75 cm în cazul celor care continuă firme montate pe atice.

Condiții de echipare edilitară

Autorizarea lucrărilor de construcție se va face cu asigurarea racordării la rețelele de distribuție a apei potabile și evacuarea apelor uzate în rețeaua centralizată de canalizare.

Este interzisă pozarea aeriană a rețelilor de gaze, electricitate, telefonie, cablu sau internet.

Rețelele aeriene existente vor fi îngropate.

Spații libere și spații plantate

La autorizarea construcțiilor de locuințe colective se va asigura un minim de 20% de spații verzi la nivelul parcelei. Acestea vor conține în mod obligatoriu un spațiu de joacă și o zonă de stat.

Platformele gospodărești nu se vor realiza prin diminuarea zonelor verzi și vor fi mascate în mod obligatoriu prin gard viu, arbori sau arbuști.

Pantele versanților adiacenți zonelor construite vor fi împadurite în vederea menținerii stabilității terenului. Defrisarea vegetației existente în aceste zone este admisă doar în cazul în care aceasta devine un pericol pentru populație, în acest caz se impune înlocuirea arborilor tăiați cu alți trei arbori.

Ameajarile zonelor verzi și a spațiilor plantate vor fi realizate în așa fel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

Imprejmuiri

Este interzisă utilizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea mai mare de 60 cm.

Pentru închiderea sau delimitarea unor zone se vor utiliza garduri vii sau garduri metalice cu grad ridicat de transparență și fără decorațiuni.

Socurile opace vor fi tratate cu piatră naturală sau tencuite.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Pentru zona de locuințe colective se impune un **POT maxim de 30%**.

CUT

Pentru zonele existente de locuințe colective se impune un CUT maxim de 1,4.

Pentru eventuale dezvoltări viitoare se impune un **CUT maxim de 1,2**.

IS.pub – Zona de institutii si servicii publice sau cultural-religioase

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Subzona functionala cuprinde institutii si servicii publice sau cultural-religioase precum: Administratie, Spitale, Scolii, Ordine publica, Stadion, Sali de sport, complexe sportive. Institutii cultural – religioase: Casa de cultura, Biserici, Muzei, Centre culturale, Biblioteci, Mediateci

Serviciile complementare zonelor de locuințe introduse în cadrul unor cladiri care au ca funcțiune dominantă locuirea sau turismul în regim de pensiune vor fi reglementate în acord cu prevederile specifice subzonelor functionale Li.urb; Li.rur; L.col.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta - existent

Zona functionala contine un mozaic de functiuni si servicii publice: Administratie, Spitale, Scolii, Ordine publica, Stadion, Sali de sport, complexe sportive. Institutii cultural – religioase: Casa de cultura, Biserici, Muzei, Centre culturale, Biblioteci, Mediateci

b. Alte funcțiuni existente

Funcțiunilor amintite mai sus li se alatura funcțiunile de servicii sociale: camine de batrani, centre de asistenta sociala etc.

c. Monumente clasate existente.

In cadrul acestei subzone functionale s-au identificat urmatoarele monumente istorice:

- Vila Resita 2 – transformata in gradinita – in UTR 4, CS-II-m-B-10988
- Vila inceput sec XX – tranformata in cabinet dentar – in UTR 4, CS-II-m-B-10990
- Vila inceput sec XX – tranformata in sediu Ocol Silvic – in UTR 3, CS-II-m-B-10993
- Vila Elisabeta – ocupata partial de Casa de Cultura, in UTR 2 – CS-II-m-B-11003
- Biserica "Schimbarea la Fata" – in UTR 2 – CS-II-m-B-10999
- Ansamblul Cazinoului – in UTR 2 - CS-II-m-A-11004
- Biserica romano-catolica "Sf.Maria" – in UTR 1 - CS-II-m-B-11011
- Vila "Dobosan", azi Asezamantul social "Nasterea Maicii Domnului – in UTR 1 – CS-II-m-B-11022

3. Obiective de utilitate publica

Prin caracterul sau, prezenta subzona functionala cuprinde mare parte din obiectivele de utilitate publica majore ale orasului:

- Primaria
- Scoala generala
- Liceul Hercules
- Gradinita str. Cerna
- Gradinita cartier Pecinisca
- Sala de sport
- Sectia de politie
- Serviciul de pompieri
- Casa de cultura
- Caminul cultural Pecinisca
- Cazinou
- Muzeu

4. Masuri si recomandari

Reabilitarea cladirilor monument istoric care adapostesc funcțiuni si servicii publice sau private.

Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

Amenajarea acceselor institutiilor si serviciilor publice si private in vederea asigurarii accesului persoanelor cu dizabilitati.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru vizitatori si crearea de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati si locuri pentru parcare bicicletelor la institutiile publice care gestioneaza un flux mare de public.

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Introducerea de noi funcțiuni publice in afara zonelor prevazute prin actualul regulament se va realiza in baza unei documentatii urbanistice de tip PUZ/PUD.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa în mod obligatoriu: zonificarea funcțională al terenurilor, regimul de înălțime (prin număr de nivele, cota la cornișă/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare și amplasarea pe teren, paletare de materiale și culori, accesul și gestionarea parcajelor.

Institutiile și serviciile publice sau cultural-religioase în cadrul UTR-urilor propuse în vederea reglementării ca zone construite protejate și din zona centrală vor fi reglementate prin Regulamentele de Urbanism aferente PUZ-urilor care vor fi elaborate pentru aceste zone. (**Plan Urbanistic Zona Construită Protejată** – UTR 1 și 2 respectiv **Plan Urbanistic Zona Centrală** – UTR 3 și 4.)

Pentru institutiile și serviciile publice sau cultural-religioase amplasate în clădiri monument istoric sau în zona de protecție a unui monument istoric se vor respecta prevederile articolului 12 al prezentului regulament.

Amplasarea Școlilor și a Spitalelor sau funcțiilor medicale se va face cu respectarea normelor în vigoare cu privire la distanțele minime normate față de elemente sau construcții care prezintă riscuri tehnologice sau a surselor de poluare de orice tip.

Recomandări de amplasare:

Construcții administrative:

- Sedii ale administrației sau serviciilor publice: zona centrală nouă –UTR 3-4

Construcții de învățământ:

- Învățământ prescolar în zone de locuit cu rază max. de servitudine 500m;
- Învățământ primar, gimnazial și liceal în zonele și cartierele locuite;

Construcții pentru sănătate:

- Cabinete medic de familie, medicina dentară, farmacii – se pot amplasa în clădiri special destinate sau în cadrul unor clădiri existente în zonele de locuințe ca și funcțiuni complementare locuirii;
- Policlinica – în clădire independentă sau în alte clădiri cu funcțiuni compatibile în zona centrală a orașului;
- Stație salvare, punct SMURD - în clădire independentă sau în alte clădiri cu funcțiuni compatibile în zona centrală a orașului, cu acces auto facil.

Construcții de cult:

- Se vor amplasa în funcție de numărul de practicanți în condițiile Legii
- Mănăstiri, schituri – se vor amplasa în afara localității
- Case parohiale și alte construcții specifice – în apropierea bisericilor

Construcții de cultură:

- Zona centrală nouă
- Zona istorică

Art. 2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise

Sunt admise toate categoriile de lucrări de instituii sau servicii publice sau cultural-religioase.

Se admit următoarele tipuri de intervenții:

Reabilitări sau extinderi ale construcțiilor existente

Operațiuni de înlocuire a învelitorilor, tamplariilor și echipamentelor tehnice

Reabilitarea termică a clădirilor existente

Demolarea construcțiilor în baza autorizației de demolare emise de către Primăria Baile Herculane.

Utilizări și intervenții admise cu condiționari

Zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes național sau local
- Zone construite protejate
- Zone de protecție sanitară
- Zonele de protecție a drumurilor publice

Introducerea de functiuni publice cu flux mare de utilizatori in cadrul unor zone ocupate predominant de locuinte este conditionata de asigurarea accesului la functiune printr-o strada de categoria II sau III.

Reabilitari si extinderi a cladirilor existente, in limita respectarii prevederilor privind distanta fata de vecinatati si accesele.

Interventiile asupra monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora se vor face cu respectarea prevederilor articolului 12 al prezentului regulament si doar in baza unor proiecte avizate de catre Comisia Monumentelor Istorice.

Introducerea de noi functiuni publice sau extinderea acestora se va realiza cu conditia asigurarii necesarului de parcaje la nivelul parcelei sau in cadrul unui sistem centralizat aflat la maxim 100 m de parcela in cauza.

Utilizari si interventii interzise

Introducerea de functiuni industriale sau mestesugaresti de orice tip care prin natura lor afecteaza zona in care se afla.

Este interzisa introducerea de functiuni publice cu flux mare de utilizatori in zone in care predomina locuirea.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezevate terenuri prin documentatii de urbanism pentru zone de protectie severa in lungul apelor, in jurul digurilor, si a resurselor de apa termo-minerala. Zone de protectie a apelor:

- 100m masurati radial pe malul lacului fata de nivelul minim de exploatare
- 15 m de-alungul raurilor Cerna si Bela Rea pe ambele maluri

Zonele de protectie severa stabilita pt izvoarele de ape termominerale si izvorul de apa plata prin studiile de specialitate.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile punctului 7 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

In cazul zonelor construite compact, constructiile noi se vor amplasa in aliniament cu constructiile existente.

Retragerea cladirilor este admisa acolo unde aceasta respecta specificul zonei.

Prin exceptie de la prevederile aliniatului anterior se accepta retragerea din aliniament pentru functiuni publice cu afluxuri mari de public si circulatie pietonala intensa, precum bisericile, pentru care se recomanda realizarea unor pietete. Retragerea minima fata de aliniament va fi determinata astfel incat inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentul opus si cladire. In cazul in care se pastreaza amplasarea in aliniament, piateta de acces va fi rezolvata prin solutia de acces in cladire.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In cazul invecinarii cu alte tipuri de subzone functionale se va prevedea o retragere egala cu $h/2$, sau nu mai putin de 5 m unde h reprezinta inaltimea la cornisa sau la fila aticului.

Se impune o retragere de 10 m fata de limita posterioara a lotului, exceptie de la aceasta fac situatiile in care limita posterioara a lotului e determinata de un versant, situatie in care se adminte o retragere de 5m.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Autorizarea de cladiri noi pe o parcela pe care deja exista constructii se va face cu respectarea indicilor urbanistici.

Distanta intre doua cladiri amplasate izolat pe aceeasi parcela va fi egala cu $H/2$, unde inaltimea H va fi reprezentata de inaltimea celei mai inalte dintre cele doua, dar nu mai putin de 5m. Face exceptie situatia in care ambele cladiri au pe laturile invecinate functiuni anexe sau ciruclatii, in aceasta situatie distanta se poate reduce la $H/4$ dar numai putin de 3m

Se adminte alipirea la pereti plini existenti sau alipirea de o cladire existenta in vederea extinderii acesteia.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni publice fara asigurarea acceselor mijloacelor de interventie este strict interzisa.

Este interzisa asigurarea accesului de serviciu la magazine, spitale, scoli prin zonele publice aferente unor locuinte colective sau prin strazi de categoria IV care deservesc zone de locuinte.

Construirea de functiuni publice fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Proiectele de reabilitare, renovare sau extindere a unor cladiri cu functiuni publice vor prevedea in mod obligatoriu solutii care sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati in zonele publice ale cladirii

Stationarea autovehiculelor

Introducerea de functiuni publice pe parcele care nu pot asigura necesarul de parcaje in lipsa unor parcaje colective pe o raza de 100 de metri care sa poata asigura necesarul de parcaje este strict interzisa.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirilor

Numarul de parcaje necesar fiecarei functiuni va fi stabilit in baza prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecareia.

Regim de inaltime

La lucrarile de constructii noi regimul de inaltime va fi determinat in mod specific pentru fiecare parcela prin intermediul PUD.

Ca si regula generala pentru extinderi regimul de inaltime va fi determinat de conditiile de lot si raportarea la limitele terenului, astfel incat distanta fata de limitele laterale sau posterioare sa fie egala cu jumatate din inaltimea la cornisa/atic. In cazul extinderii unor functiuni publice aflate in zone ocupate de locuinte, regimul de inaltime va putea depasi regimul de inaltime al zonei imediat invecinate cu un nivel + functionalizare pod sau etaj retras cu o distanta egala cu inaltimea pana la aticul invelitorii.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

Pentru cladirile aflate in cadrul unor UTR-uri propuse in vederea reglementarii ca zone construite protejate se vor aplica prevederile specifice din regulamentul aferent.

Pentru cladirile aflate in zona de protectie a unui monument istoric se vor aplica prevederile articolului 12 al prezentului regulament.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

c. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Functiuni de cult: 50% din suprafata parcelei.

Crese si crese speciale pentru copii, leagan de copii: 10 -15 mp/copil

Functiuni medicale cu tratament clinic: 10-15 mp/bolnav

Functiuni de invatamant: conform normativelor de proiectare a unitatilor de invatamant

La reabilitarea cladirilor publice existente se va urmari amenajarea de zone verzi in spatiile libere de pe parcele.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice. Imprejmuirile dinspre spatial public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Indici de ocupare a terenului

POT- Se va respecta un POT de **maxim 70%**.

CUT- Se impune un CUT maxim de **2,1**.

IS. tur – Zona de servicii turistice si balneare

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Serviciile turistice ocupa o buna parte a celei de-a doua jumatati a orasului, de la podul care traverseaza Raul Cerna la capatul strazii Trandafirilor pana la Hotelul Roman si Strandul 7 Izvoare: **UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 7, UTR 12**

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominant- existent

Hoteluri, Motel, Pensiuni peste 30 de locuri, Cabane turistice, complexe turistice de tratament balnear

b. Alte functiuni existente

In cadrul complexelor hoteliere se identifica functiuni in principal balneare, de comert sau de agrement, subordonate functiunii dominante.

c. Morfologie:

Zona prezinta doua etape de dezvoltare majore: perioada Imperiului Austro-Ungar cu o dezvoltare liniara de-alungul Raului Cerna si strazilor paralele cu acesta; respectiv dezvoltarea postbelica realizata in

jurul parcului Vicol.

Caracteristicile fronturilor prezinta o clasificare similara. Zonele dezvoltate in perioada habsburgica prezinta fronturi compacte si continue, cladirile majore dezvoltate separate fiind racordate prin galerii. Ansamblurile balneo-turistice din perioada post-belica sunt dezvoltate in regim pavilionar, corpul de cazare devenind un accent vertical amplasat care are la baza o serie de volume articulate ocupate de functiunile balneare, alimentatie publica si spatiile tehnice.

Regimul de inaltime este la randul sau diferit in functie de perioada de dezvoltare a statiunii. In zona dezvoltata in perioada Habsburgica predomina un regim de inaltime redus P+1/P+2. Zona unitatilor Balneo-turistice noi prezinta un regim de inaltime care variaza intre P+8 la P+14 la Hotel Minerva.

d. Monumente clasate existente.

In cadrul acestei subzone functionale au fost identificate urmatoarele monumente istorice:

- Hotel Cerna – in UTR 2 – CS-II-m-B-10985
- Hotel Traian – Pavilionul 1 – in UTR 2 – CS-II-m-A-11002
- Hotel Decebal – in UTR 2 – CS-II-m-A-11005
- Hotel Ferdinand – in UTR 1 – CS-II-m-B-11007
- Pavilionul 6 – in UTR 1 – CS-II-m-B-11009
- Pavilionul 5 – in UTR 1 – CS-II-m-B-11010
- Ansamblul balnear Apollo I – in UTR 1 – CS-II-a-B-11012
- Ansamblul balnear Apollo II – in UTR 1 – CS-II-a-B-11013
- Pavilion 11 – in UTR 1 – CS-II-m-B-11016

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda reabilitarea cladirilor monument istoric.

Se recomanda amenajarea acceselor in vederea asigurarii accesului persoanelor cu dizabilitati.

Se recomanda reintroducerea in circuitul turistic a hotelurilor aflate in conservare sau dezafectate.

Se recomanda asigurarea necesarului de locuri de parcare, local pentru fiecare functie in parte sau in sistem centralizat pentru un grup de functiuni.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Introducerea de noi functiuni turistice in afara zonelor prevazute prin actualul regulament se va realiza in baza unei documentatii urbanistice de tip PUZ/PUD.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesese si gestionarea parcajelor.

Serviciile turistice din cadrul UTR-urilor propuse in vederea reglementarii ca zone construite protejate si din zona centrala vor fi reglementate prin Regulamentele de Urbanism aferente PUZ-urilor care vor fi elaborate pentru aceste zone. (Plan Urbanistic Zona Construita Protejata – UTR 1 si 2 respectiv Plan Urbanistic Zona Centrala – pentru zona centrala noua UTR 3 si 4)

Pentru facilitatile turistice amplasate in cladiri monument istoric sau in zona de protectie a unui monument istoric se vor respecta prevederile articolului 12 al prezentului regulament.

Este interzisa amplasarea hotelurilor in zone de locuinte de orice tip.

Este interzisa autorizarea unor dotari turistice sau balneo turistice daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei sau printr-un sistem de parcare centralizat existent sau dezvoltat odata cu investitia.

Autorizarea constructiilor balneo turistice si turistice se va realiza in mod obligatoriu cu avizul Ministerului Economiei, Comertului si Turismului.

Art. 2 – Utilizare functionala

Asigurarea compatibilitatii functionale:

Datorita destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare, dotarile balneo-turistice si turisitce se amplaseaza grupat in zone sau subzone specializate ce prezinta omogenitate functionala si care cuprind de regula unitati apartinand aceleasi categorii. Se recomanda amplasarea dotarilor balneo-turistice in zone nepoluate, in apropierea surselor de apa termominerala, in amplasamente cu posibilitati de acces pietonal si carosabil convenabil.

Recomandari de amplasare.

- Hotelurile se pot amplasa in UTR 3 sau in zonele de dezvoltare propuse in cadrul PUG.
- Motel se poate amplasa pe V. Cernei ca dotare de tranzit
- Cabanele se pot amplasa in zonele montane, pe trasee turistice dar in afara rezervatiilor naturale si la limita padurii – in zonele de dezvoltare.

Utilizari si interventii admise

Hoteluri, Motel, Pensiuni peste 60 de locuri, Cabane turistice, complexe turistice de tratament balnear.

Se admit urmatoarele tipuri de interventii:

- Reabilitari sau extinderi ale constructiilor existente
- Operatiuni de inlocuire a invelitorilor, tamplariilor si echipamentelor tehnice

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Funcțiuni tehnico edilitare strict necesare dezvoltarii activitatii turistice

Reabilitari si extinderi a cladirilor existente, in limita respectarii prevederilor privind distanta fata de vecinatati si accesele.

Interventiile asupra monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora se vor face cu respectarea prevederilor articolului 12 al prezentului regulament si doar in baza unor proiecte avizate de catre Comisia Monumentelor Istorice.

De-alungul E 70 sunt admise doar functiuni hoteliere de tranzit si functiuni complementare (alimentatie publica, parcaje, comert): Motel. Orice alt tip de functiune cu caracter turistic hotelier (hotel, pensiuni, bungalouri, casute, cabane) este strict interzisa.

Utilizari si interventii interzise

Este interzisa introducerea de functiuni industriale sau care prin procesul sau caracterul lor afecteaza zona

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile punctului - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In zonele in care exista o amplasare specifica fata de aliniament, aceasta va fi respectata.

Extinderile cladirilor existente vor pastra raportarea initiala fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD.

Pentru extinderile cladirilor existente se vor respecta urmatoarele prevederi:

- In cazul invecinarii cu alte tipuri de subzone functionale se va prevedea o retragere egala cu $h/2$, dar nu mai putin de 5 m unde h reprezinta inaltimea la cornisa sau la fila aticului.
- Se impune o retragere de 10m fata de limita posterioara a lotului, exceptie de la aceasta fac situatiile in care limita posterioara a lotului e determinata de un versant, situatie in care se adminte o retragere de 5m. Prin versant se intelege teren impadurit cu o declivitate mai mare de 50%.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD.

Extinderile constructiilor existente se vor realiza cu respectarea indicilor urbanistici POT si CUT.

Pentru extinderea facilitatilor existente se vor respecta urmatoarele prevederi: Distanța între două clădiri amplasate izolat pe aceeași parcelă va fi egală cu $H/2$, unde înălțimea H va fi reprezentată de

inaltimea celei mai inalte dintre cele doua, dar nu mai putin de 5m. Face exceptie situatia in care ambele cladiri au pe laturile invecinate functiuni anexe sau circulatii, in aceasta situatie distanta se poate reduce la H/4 dar numai putin de 3m

Se admite alipirea la pereti plini existenti sau alipirea de o cladire existenta in vederea extinderii acesteia.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni turistice fara asigurarea acceselor mijloacelor de interventie este strict interzisa.

Construirea de functiuni turistice fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Proiectele de reabilitare, renovare sau extindere vor prevedea in mod obligatoriu solutii care sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati in zonele publice ale cladirii

Se va asigura in mod obligatoriu acces carosabil.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea unor dotari turistice daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei sau printr-un sistem de parcare centralizat existent sau dezvoltat odata cu investitia.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirilor

Numarul de parcaje necesar fiecarei functiuni va fi stabilit in baza prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecaruia.

Regim de inaltime

Pentru toate functiunile turistice se admite un **regim maxim de inaltime S+D+P+2+M.**

Aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUD/PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente

c. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambinate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care

vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice, functiuni balneo-turistice sau zone verzi. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spatiul public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata. Imprejmuirile opace vor fi mascate prin perdele de vegetatie sau gard viu.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Se impune un POT **maxim de 60%**. Acest procent nu poate fi modificat prin PUZ/PUD.

Pentru zonele prevazute in vederea realizarii PUZ CP si PUZ ZC, POT se va stabili in baza studiilor de fundamentare.

CUT

Se impune un CUT **maxim de 2.5**. Acest procent nu poate fi modificat prin PUZ/PUD.

Pentru zonele prevazute in vederea realizarii PUZCP si PUZ ZC, POT se va stabili in baza studiilor de fundamentare.

IS.ba – Servicii balneare si de agrement

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Serviciile balneare si de agrement ocupa o buna parte a celei de-a doua jumatati a orasului, de la podul care traverseaza Raul Cerna la capatul strazii Trandafirilor pana la Hotelul Roman si Strandul 7 Izvoare - UTR 1, UTR2

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Spa, strand, aquapark, centre de tratament balnear fara capacitati de cazare, bai termale, centre sportive, baze sportive, bazine de inot, piscine.

b. Alte functiuni existente

In cadrul functiunilor complexe se identifica functiuni de comert subordonate functiunii dominante.

c. Morfologie:

Zona prezinta doua etape de dezvoltare majore: perioada Imperiului Austro-Ungar cu o dezvoltare liniara de-alungul Raului Cerna si strazilor paralele cu acesta; respectiv dezvoltarea posbelica realizata in jurul parcului Vicol.

Caracteristicile fronturilor prezinta o clasificare similara. Zonele dezvoltate in perioada habsburgica prezinta fronturi compacte si continue, cladirile majore dezvoltate separate fiind racordate prin galerii. Ansamblurile balneo-turistice din perioada post-belica sunt dezvoltate in regim pavilionar, corpul de cazare devenind un accent vertical amplasat care are la baza o serie de volume articulate ocupate de functiunile balneare, alimentatie publica si spatiile tehnice.

d. Monumente clasate existente.

In cadrul acestei subzone functionale au fost identificate urmatoarele monumente istorice:

- Baile Venera– UTR 2 - CS-II-m-B-10998
- Baia Diana – in UTR 1 – CS-II-m-B-11014
- Baia Hebe – in UTR 1 - CS-II-m-B-11013
- Baia Neptun – in UTR 1 – CS-II-m-A-11015

- Ansamblul balnear Apollo I – in UTR4 – CS-II-a-B-11012

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda reabilitarea cladirilor monument istoric.

Se recomanda amenajarea acceselor in vederea asigurarii accesului persoanelor cu dizabilitati.

Se recomanda reintroducerea in circuitul turistic a bailor aflate in conservare sau dezafectate..

Se recomanda asigurarea necesarului de locuri de parcare, local pentru fiecare functiune in parte sau in sistem centralizat pentru un grup de functiuni.

Se recomanda reabilitarea si dezvoltarea facilitatilor de tratament balnear si spa in vederea atragerii unei nise mai mari de piata.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Introducerea de noi functiuni turistice in afara zonelor prevazute prin actualul regulament se va realiza in baza unei documentatii urbanistice de tip PUZ/PUD.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Serviciile balneare si de agrement din cadrul UTR-urilor propuse in vederea reglementarii ca zone construite protejate si din zona centrala vor fi reglementate prin Regulamentele de Urbanism aferente PUZ-urilor care vor fi elaborate pentru aceste zone. (Plan Urbanistic Zona Construita Protejata – UTR 1 si 2 respectiv Plan Urbanistic Zona Centrala – pentru zona centrala UTR 3 si UTR 4.)

Pentru facilitatile balneare si de agrement amplasate in cladiri monument istoric sau in zona de protectie a unui monument istoric se vor respecta prevederile articolului 12 al prezentului regulament.

Datorita specificului functional al amenajarilor si constructiilor de agrement si sport, acestea se amplaseaza grupat in zone sau subzone specializate ce prezinta omogenitate functionala si cuprind unitati apartinand aceleasi categorii

Art. 2 – Utilizare functionala

Asigurarea compatibilitatii functionale:

Datorita destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare, dotarile balneare si de agrement se amplaseaza grupat in zone sau subzone specializate ce prezinta omogenitate functionala si care cuprind de regula unitati apartinand aceleasi categorii. Se recomanda amplasarea in zone nepoluate, in apropierea surselor de apa termominerala, in amplasamente cu posibilitati de acces pietonal si carosabil convenabil.

Utilizari si interventii admise

Spa, strand, aquapark, centre de tratament balnear fara capacitati de cazare, bai termale, centre sportive, baze sportive, bazine de inot, piscine.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Stadionul va fi grevat de interdictie de construire pana la unificarea parcelelor pe care le ocupa si aprobarea unui PUZ promovat de autoritatea publica prin care se vor reglementa parcajele si modul de ocupare a parcelei.

Functiuni tehnico edilitare strict necesare dezvoltarii activitatii balneare si de agrement.

Reabilitari si extinderi a cladirilor existente, in limita respectarii prevederilor privind distanta fata de vecinatati si accesele.

Intervențiile asupra monumentelor istorice și în zona de protecție a acestora se vor face cu respectarea prevederilor articolului 12 al prezentului regulament și doar în baza unor proiecte avizate de către Comisia Monumentelor Istorice.

Utilizări și intervenții interzise

Este interzisă introducerea de funcțiuni industriale sau care prin procesul sau caracterul lor afectează zona.

Este interzisă schimbarea funcțiunii existente a stadionului și a terenurilor pe care acesta le ocupă.

Art. 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile punctului 7 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

În zonele în care există o amplasare specifică față de aliniament, aceasta va fi respectată.

Extinderile clădirilor existente vor păstra raportarea inițială față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul învecinării cu alte tipuri de subzone funcționale se va prevedea o retragere egală cu $h/2$, dar nu mai puțin de 5 m unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului. Aceasta va fi amenajată cu perdele de vegetație cu rol de separare.

Se impune o retragere de 10m față de limita posterioară a lotului, excepție de la aceasta fac situațiile în care limita posterioară a lotului este determinată de un versant, situație în care se admite o retragere de 5m. Prin versant se înțelege teren împadurit cu o declivitate mai mare de 50%.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Extinderile construcțiilor existente se vor realiza cu respectarea indicilor urbanistici POT și CUT.

Distanța între două clădiri amplasate izolat pe aceeași parcelă va fi egală cu $H/2$, unde înălțimea H va fi reprezentată de înălțimea celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 5m. Face excepție situația în care ambele clădiri au pe laturile învecinate funcțiuni anexe sau circulații, în această situație distanța se poate reduce la $H/4$ dar numai puțin de 3m.

Se admite alipirea la pereți plini existenți sau alipirea de o clădire existentă în vederea extinderii acesteia.

Circulații și accese

Construirea de funcțiuni balneare și de agrement fără asigurarea acceselor mijloacelor de intervenție este strict interzisă.

Construirea de funcțiuni balneare și de agrement fără respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilități este strict interzisă.

Proiectele de reabilitare, renovare sau extindere vor prevedea în mod obligatoriu soluții care să permită accesul persoanelor cu dizabilități în zonele publice ale clădirii.

Se va asigura în mod obligatoriu acces carosabil.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisă autorizarea unor dotări balneare și de agrement dacă nu se asigură necesarul de locuri de parcare în cadrul parcelei sau printr-un sistem de parcare centralizat existent sau dezvoltat odată cu investiția.

Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități în imediată vecinătate a acceselor principale ale clădirilor.

Numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni va fi stabilit în cadrul RLU, aferent PUZ/PUD în baza prevederilor anexei 2. În cazul în care există un mixaj de funcțiuni necesarul de parcaje se va stabili prin însumarea necesarului aferent fiecăruia.

Regim de înălțime

Pentru toate funcțiunile balneare și de agrement se admite un regim maxim de înălțime **S+D+P+3**.

Această prevedere nu poate fi modificată prin PUD/PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente

c. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambinate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice, functiuni balneo-turistice sau zone verzi. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spatiul public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata. Imprejmuirile opace vor fi mascate prin perdele de vegetatie sau gard viu.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn, fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT : maxim de 45%. Acest procent nu poate fi modificat prin PUZ/PUD.

Pentru zonele prevazute in vederea realizarii PUZCP si PUZ ZC, POT se va stabili in baza studiilor de fundamantare.

CUT

Se impune un CUT **maxim de 2.** Acest procent nu poate fi modificat prin PUZ/PUD.

Pentru zonele prevazute in vederea realizarii PUZCP si PUZ ZC, POT se va stabili in baza studiilor de fundamentare.

ID.prod – Zona cu functiuni de productie sau depozitare

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Subzona functiunilor de productie sau depozitare include platformele industriale, fabricile de orice tip, depozite acoperite sau neacoperite.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Industrie si spatii de depozitare

b. Alte functiuni existente

Servicii complementare diverselor ramuri industriale. Unitati prestari servicii catre populatie. Autobaze, Depozite, comert en-gros, statii PECO

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se vor implementa proiecte de reabilitare a infrastructurii edilitare si de introducere in subteran a retelelor aeriene.

Se vor reabilita retele stradale.

Pentru terenurile industriale abandonate aflate in mijlocul orasului se propune realizarea unor operatiuni de restructurare urbana si Introducerea unor functiuni in acord cu specificul turistic al orasului.

Relocarea functiunilor industriale existente in zone de locuinte.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Pentru introducerea unor functiuni industriale noi se impune realizarea unei documentatii urbanistice de tip PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Se vor include servitutiile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si R.L.U. pentru zona in cauza (sectiunea 1. Pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Extindere, reabilitari sau demolari ale facilitatilor industriale

Sunt admise lucrari care se inscriu in domeniul industrie si servicii complementare industriei nepoluante si cu grad de risc redus fata de populatie

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Crearea de noi spatii si facilitati industriale cu conditia ca acestea sa nu introduca in oras industrii poluante.

Crearea de noi spatii si facilitati industriale este permisa doar in afara zonelor de locuinte si balneare, in zonele de dezvoltare prevazute in pug si pe parcele accesibile prin intermediul unei strazi de categoria II, fara ca traficul generat de functiunea industrială sa strabata zone de locuinte sau balneo-turistice.

Zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes national sau local
- Zone construite protejate
- Zone de protectie sanitara
- Zonele de protectie a drumurilor publice
- Introducerea de functiuni industriale in zone neocupate pana acum de industrie se va realiza in baza unui studiu de impact asupra zonei

Utilizari si interventii interzise

Introducerea de industrii poluante

Crearea de platforme sau facilitati industriale in zona sau in imediata vecinatate a locuintelor si zonei balneo-turistice.

Dezvoltarea functiunilor industriale existente amplasate in zone de locuinte sau balneo-turistice.

Se interzice

- Implementarea de functiuni industriale generatoare de poluare de orice tip sau trafic intens pe strazi secundare
- Unitati cu functiuni necompatibile: locuinte, turism etc
- Amplasarea de constructii provizorii pe domeniul public
- Utilizarea unor terenuri care prezinta riscuri naturale
- Construirea si dezvoltarea de functiuni industriale in zonele de protectie severa in jurul lacurilor

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD.

Pentru extinderi ale unor functiuni existente se prevede o retragere fata de limitele laterale si posterioare de proprietate egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5m. Prin amenajarile propuse se va permite accesul mijloacelor de interventie in caz de necesitate in aceste zone.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD.

Pentru extinderi ale unor functiuni existente se prevede o distanta de minim 5m intre doua cladiri cu functiuni diferite.

Distantele intre diversele corpuri de cladire vor respecta prevederile legislatiei specifice pentru fiecare tip de industrie.

Circulatii si accese

Se va asigura in mod obligatoriu accesul mijloacelor de interventie

Este interzisa construirea de functiuni industriale cu acces prin drum de servitute care strabate o zona rezidentiala

Se va asigura in mod obligatoriu si corespunzator accesul masinilor de tonaj ridicat atat la functiunile

de depozitare cat si cele de productie.

Corpurile administrative vor avea accese conformate nevoilor persoanelor cu dizabilitati in zona de relatii cu publicul.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa stationarea autovehiculelor de orice tip pe domeniul public.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje pe terenul pe care se realizeaza investitia.

Necesarul de locuri de parcare se va dimensiona in functie de numarul de angajati, specificatiile fluxului tehnologic si volumul de public.

Memoriu de arhitectura aferent documentatiei de autorizare va contine un capitol justificativ cu privire la numarul parcaelor si solutia de amplasare a acestora.

Daca functiunile industriale prevazute pe un lot vor fi aprovizionate sau vor livra cu ajutorul unor masini de mare tonaj, spatiul necesar intoarcerii acestora se va asigura pe lot. Este interzia iesirea in strada cu spatele sau intrarea pe parcela cu spatele in cazul autotrenurilor si al autocamioanelor.

Regim de inaltime

Inaltimea constructiilor cu caracter industrial va fi stabilita in baza normelor tehnice astfel incat sa fie asigurata stabilitatea si siguranta in exploatare in conformitate cu prevederile legislatiei specifice pentru fiecare tip de functiune industriala.

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD. Acesta va fi definit prin:

- Numar de niveluri
- Cota la cornisa
- Cota la coama

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor cu profil industrial este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Este interzisa utilizarea culorilor stridente cu exceptia marcajelor special prevazute prin legislatia de specialitate.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Pentru functiunile cu trafic auto ridicat se impune utilizarea unor separatoare de hidrocarburi.

Pentru functiunile care produc deseuri sau reziduuri care nu pot fi preluat de sistemele publice de gestionare a deseurilor si apelor uzate se vor propune solutii punctuale de gestionare a acestora. Implementarea acestora va fi supusa aprobarii Agentiei de mediu.

Spatii libere si spatii plantate

Pe fiecare parcela se va asigura un minim de 20% spatii verzi amenajate.

In cadrul spatiilor plantate, minim 50% vor fi ocupate cu arbori si arbusti.

Se recomanda amplasarea spatiilor plantate ca si zona tampon fata de vecinatatile cu functiuni diferite.

Trotuarele si aleile pietonale vor fi prevazute cu pavaje care sa permita scurgerea apelor pluviale in sol.

Imprejmuiri

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri catre spatiul public din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Se va stabili prin documentatia urbanistica specifica aprobata pentru fiecare obiectiv in parte.

CUT

Se va stabili prin documentatia urbanistica specifica aprobata pentru fiecare obiectiv in parte.

ID.ape – Zona captarii apelor minerale

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Captarile apelor minerale si termale sunt distribuite pe tot cuprinsul teritoriului administrativ al orasului.

2. Situatiia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Izvoare de ape minerale si termale

b. Alte functiuni existente

Functiuni industriale complementare – depozitare filtrare si pompare

c. Monumente clasate existente.

In cadrul acestei subzone functionale au fost idnetificate urmatoarele monumente istorice:

- Izvorul Hygeea – CS-II-m-B-11017

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda reabilitarea aductiunilor degradate.

Se recomanda initierea procedurii de demolare a constructiilor construite ilegal in zonele de protectie ale izvoarelor minerale.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Orice interventie asupra izvoarelor minerale se va realiza cu avizul prealabil al ANRM.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Captari de ape minerale si termale

Zone de depozitare, facilitati industriale aferente procesarii si distribuirii apelor minerale si termale.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Crearea de noi captari si exploatare de ape termale sau minerale se va realiza in baza unei documentatii urbanistice care va reglementa zona de protectie, accesele in perimetru modul de ocupare a terenului si rezolvare a cladirilor care adapostesc spatii tehnice.

Reabilitarea extinderea si retehnologizarea aductiunilor existente

Sistematizari in vederea asigurarii accesului la izvoare si spatiile tehnice aferente cu conditia ca acestea sa fie configurate in asa fel incat sa aibe un impact cat mai mic asupra zonei de protectie. Spatii secundare destinate mentenantei si personalului de exploatare cu conditia ca acestea sa nu fie generatoare de poluare sau sa contamineze izvorul.

Utilizari si interventii interzise

Introducerea in zona de siguranta a unor alte functiuni decat cele admise.

Orice alte functiuni care nu au legatura cu facilitatile de captare si depozitare a apelor minerale si termale.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Se vor respecta prevederile articolului 9 al prezentului regulament.

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile Capitolului 4 al prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile Capitolului 4 al prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele anterioare si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile Capitolului 4 al prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor respecta prevederile Capitolului 4 al prezentului regulament.

Circulatii si accese

Se vor respecta prevederile Capitolului 4 al prezentului regulament.

Se va asigura accesul mijloacelor de interventie.

Stationarea autovehiculelor

Se va asigura un numar minim necesar de spatii de parcare destinate masinilor echipelor de interventie si mentenanta. Este interzisa stationarea autovehiculelor in zona drumurilor publice sau in zona de siguranta a drumurilor publice.

Regim de inaltime

Se vor respecta prevederile Capitolului 4 al prezentului regulament.

Regimul de inaltime va fi determinat de specificul echipamentelor tehnologice.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Cladirile care adapostesc spatiile tehnice aferente aductiunilor de ape minerale vor fi de factura moderna, vor avea un rol ambiental si estetic, contribuind la ridicarea calitatii peisajului arhitectural al zonei.

Rezolvarile fatadelor vor urmari disimularea si integrarea in cadrul peisajului a functiunilor tehnice.

Se admit solutii de tip integrare prin contrast – obiect iconic, sau solutii care mascheaza si disimuleaza cladirile in ambientul in care se afla.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

In cazul facilitatilor de captare aflate in zone cu fluxuri mari de public, tubaturile si retelele tehnice vor fi mascate prin elemente ambientale, riflaje, tabla perforata sau expandata.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Spatii libere si spatii plantate

Se recomanda ocuparea zonelor din jurul izvoarelor cu vegetatie in vederea disimularii echipamentelor tehnice si a fixarii versantilor.

Imprejmuiri

Limitarea accesului si asigurarea securitatii echipamentelor de captare se va realiza prin solutia arhitecturala propusa pentru cladirilor care adapostesc echipamentele de captare si depozitare.

In situatia in care crearea de ingradiri ale parcelelor pe care se afla captarile este strict necesara se vor respecta urmatoarele reglementari:

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice, functiuni balneo-turistice sau zone verzi. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spatiul public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm si o inaltime totala de maxim 1.8m

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi ambientate prin garduri vii, arbori si arbusti.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Se vor stabili prin documentatiile urbanistice aferente noilor captari.

La modernizarea si extinderea captarilor existente se va urmari ocuparea unei suprafete cat mai compacte.

CUT

Se vor stabili prin documentatiile urbanistice aferente noilor captari.

SV.pa – Zona cu functiuni de spatii verzi

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Subzoana functionala cuprinde parcuri public, zone verzi aferente zonelor de locuinte colective sau individuale. Acestea sunt raspandite pe cuprinsul orasului deservind zonele de locuinte si dotarile turistice.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Recreere.

b. Alte functiuni existente

Dotari tehnice aferente functiunii principale.

c. Monumente clasate existente.

In acestei subzone functionale s-au identificat urmatoarele monumente istorice: Parcul Cazinoului CS-II-a-A-11004

3. Obiective de utilitate publica

Parcul Vicol

Parcul Cazinoului

Parcuri si zone verzi aflate in zonele de locuinte individuale si colective.

4. Masuri si recomandari

Crearea de zone verzi in zonele de case deservite de strazi de cat IV prin reamenajarea profilelor stradale.

Pastrarea in domeniul public sau privat al U.A.T. Baile Herculane a zonelor verzi de pe intreg cuprinsul UAT. Protejarea si intretinerea spatiilor verzi existente si identificarea zonelor care pot fi regenerate prin crearea de noi spatii verzi.

Reabilitarea si pastrarea in buna stare a spatiilor verzi cu valoare de patrimoniu

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Parcurile si locurile de joaca se vor amplasa in proximitatea zonelor de locuit, a institutiilor si a dotarilor balneo-turistice.

Pentru interventiile asupra parcurilor si zonelor verzi se vor respecta prevederile art.11 al prezentului regulament.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Parcuri publice

Extinderea parcurilor existente

Crearea de noi parcuri, locuri de joaca sau facilitati de petrecere a timpului liber in zone verzi de pe cuprinsul orasului.

Amenajarea peisajera a malurilor apelor.

In parcurile publice este admisa construirea de pergole, terase, alei, platforme reversibile.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Utilizarile permise cu conditii se stabilesc pentru zonele in care este necesara obtinerea unor acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes local sau national
- Zone construite proteate de interes local sau national
- Zone de protectie a drumurilor publice
- Zone de protectie severa in jurul lacurilor de acumulare, cursurilor de apa, digurilor si a resurselor de apa termo-minerala.
- Zone de protectie sanitara cf.Ord. M.S. 536/1997

Interventiile asupra parcurilor aflate in cadrul unor UTR-uri propuse in vederea reglementarii ca zone construite protejate, aflate in zona de protectie a unui monument istoric, sau care ele insele au statut de monument istoric, se vor realiza in baza unor proiecte avizate de catre Comisia Monumentelor Istorice si cu respectarea prevederilor art/ 12 al prezentului regulament.

Se admite Introducerea de constructii si structuri temporare cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 50 mp si sa fie 100% reversibile, fara sa fie necesare lucrari de refacere a pavajelor sau gazonului in urma demontarii acestora.

Utilizari si interventii interzise

Funcțiuni care nu se încadrează în specificul zonei și nu sunt compatibile cu aceasta.

Funcțiuni generatoare de poluare de orice tip sau care pot afecta prin funcționarea lor funcțiunile specifice zonei.

În zonele de parc sunt interzise orice tipuri de lucrări cu excepția lucrărilor arheologice, a lucrărilor de reabilitare și extindere a rețelelor edilitare, Introducerea de mobilier urban reversibil precum bănci, cosuri de gunoi și a operațiilor de întreținere curentă.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele anterioare si posterioare ale parcelelor

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Circulatii si accese

Parcurile și zonele verzi vor fi amenajate pentru a permite accesul nelimitat al persoanelor cu dizabilități.

Stationarea autovehiculelor

Se vor asigura parcaje destinate mijloacelor de transport pe două roți și mașinilor persoanelor cu dizabilități.

Regim de inaltime

Corpurile pentru dotări tehnice sau de serviciu vor avea un regim maxim de înălțime P și o înălțime măsurată de la cota terenului sistematizat de maxim 4.5m.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi în acord cu specificul funcțional. Pentru cladirile noi și extensii se va practica o arhitectura de factură modernă atent acordată contextului urban.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisă pozarea aparentă sau aeriană a rețelelor tehnice.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Retelele aeriene existente vor fi îngropate.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Interventiile asupra parcurilor si zonelor verzi vor respecta prevederile art.11 al prezentului regulament.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri pentru zonele de parc.

Prin exceptie se admite delimitarea acestora fata de circulatii sau alte functiuni invecinate prin garduri vii.

In cazul invecinarii cu terenuri private ocupate de locuinte individuale sau pensiuni se vor folosi garduri opace din lemn sau zidarie dublate si mascate de gardurii vii.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

POT maxim 5 % destinat pergolelor, foisoarelor si dotarilor tehnice.

CUT

CUT maxim 0.05 destinat pergolelor, foisoarelor si dotarilor tehnice.

SV.pl – Zone impadurite

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zonele impadurite reprezinta unul dintre elementele specifice ale peisajului urban din Baile Herculane.

Acestea ocupa in mod predominant versantii abrupti care flancheaza valea avand rol de fixare a terenului.

In baza Legii 24/2007 Art.3, aceste zone nu contribuie la suprafata totala a spatiilor verzi, astfel nu considerate spatii verzi in cadrul bilantului spatiilor verzi la nivel de oras, conform O.U. 114/2007,

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Parcuri

b. Alte functiuni existente

Nu exista

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Pastrarea in domeniul public sau privat al U.A.T. Baile Herculane a zonelor verzi de pe intreg cuprinsul UTR-ului.

Protejarea si intretinerea spatiilor verzi existente si identificarea zonelor care pot fi regenerare prin crearea de noi zone impadurite.

Dezvoltarea plantatiilor cu rol de protectie.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Este interzisa schimbarea destinatiei acestor zone.

Prevederile art. 1 si 2 nu pot fi modificate prin PUZ/PUD.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Zone împadurite.

Protejarea și întreținerea spațiilor verzi existente.

Extinderea zonelor împadurite

Crearea de noi zone de protecție și împaduriri cu rol de fixare a versanților.

Utilizări și intervenții admise cu condiționari

Transformarea unor zone din aceste zone împadurite în parcuri de agrement, cu condiția asigurării accesibilității și cu acordul administratorului terenurilor.

Introducerea de funcțiuni și rețele tehnico-edilitare care deservesc comunitatea cu condiția plantării în zona imediat învecinată intervenției a câte 3 arbori noi pentru fiecare arbore tăiat

Utilizări și intervenții interzise

Orice alte intervenții decât cele prevăzute la pct 4 și 5

Art. 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni - Conform Codului Silvic

Amplasarea clădirilor față de aliniament - Conform Codului Silvic

Amplasarea clădirilor față de limitele anterioare și posterioare ale parcelelor - Conform Codului Silvic

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă - Conform Codului Silvic

Circulații și accese - Conform Codului Silvic

Stationarea autovehiculelor - Conform Codului Silvic

Regim de înălțime - Conform Codului Silvic

Aspectul exterior al clădirilor - Conform Codului Silvic

Condiții de echipare edilitară - Conform Codului Silvic

Padurile de agrement se vor autoriza cu condiția asigurării de toalete ecologice și zone special destinate colectării deșeurilor.

Imprejmuiri

Conform Codului Silvic

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT- Conform Codului Silvic

CUT - Conform Codului Silvic

SV.ag – Zona verzi de agrement

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare și amplasare în oraș

Subzona funcțională cuprinde Zone picnic, Parcuri de agrement, Terenuri golf/minigolf.

2. Situația actuală

a. Funcțiunea dominantă existentă

Recreere.

b. Alte funcțiuni existente

Dotări tehnice aferente funcțiunii principale, parcaje.

c. Monumente clasate existente.

Nu există.

3. Obiective de utilitate publică

Se vor respecta serviciile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate

publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Amenajarea versantilor din imediata vecinatate a zonei centrale ca si parcuri de agrement.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Este interzisa modificarea prevederilor aferente acestei subzone functionale prin documentatii PUZ/PUD.

Se admite construirea unor corpuri cu dotari functionale necesare functiunii principale: depozitari, grupuri sanitare ecologice, pergole, platforme pe structuri usoare si reversibile.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Zone picnic, Parcuri de agrement, Terenuri golf/minigolf.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Utilizarile permise cu conditii se stabilesc pentru zonele in care este necesara obtinerea unor acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

Zone natural protejate de interes local sau national

Zone construite proteate de interes local sau national

Zone de protectie a drumurilor publice

Zone de protectie severa in jurul lacurilor de acumulare, cursurilor de apa, digurilor si a resurselor de apa termo-minerala.

Zone de protectie sanitara cf.Ord. M.S. 536/1997

Este interzisa utilizarea in alte scopuri de cat cele de recreere a terenurilor aflate in cadrul subzonei functionale.

Utilizari si interventii interzise

Functiuni care nu se incadreaza in specificul zonei si nu sunt compatibile cu aceasta.

Functiuni generatoare de poluare de orice tip sau care pot afecta prin functionarea lor functiunile specifice zonei.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Conform Codului Silvic.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Conform Codului Silvic.

Amplasarea cladirilor fata de limitele anterioare si posterioare ale parcelelor

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Conform Codului Silvic.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Conform capitolului 4 al prezentului regulament.

Conform Codului Silvic.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni recreere fara asigurarea acceselor mijloacelor de interventie este strict interzisa.

Se va asigura in mod obligatoriu acces carosabil.

Este interzisa amenaarea de parcaje care deservesc parcuri de agrement in cadrul acestora. Amenajarea parcajelor se va face pe terenuri libere sau eliberabile iar accesul in cadrul zonei de agrement se va face pietonal.

Prin exceptie de la prevederile aliniatului anterior se accepta amenajarea de drumuri forestiere destinate mijloacelor de interventie.

Stationarea autovehiculelor

Se vor asigura in mod obligatoriu parcaje destinate mijloacelor velo si masinilor persoanelor cu dizabilitati.

Regim de inaltime

Corpurile pentru dotari tehnice sau de serviciu vor avea un regim maxim de inaltime P si o inaltime masurata de la cota terenului sistematizat din fata accesului de maxim 4.5m.

Aspectul exterior al cladirilor

Se recomanda utilizarea unor structuri metalice sau din lemn si a unor solutii de fundare reversibile.

Peretii de sprijin vor fi realizati din gabioane.

In situatia in care utilizarea gabioanelor si a structurilor usoare nu este posibila se vor folosi placari din piatra naturala la nivelul peretilor.

Este interzisa utilizarea invelitorilor din tigla metalica, placi bituminoase sau sindrila bituminoase, membrane PVC/Bitum/EPDM nemascate prin straturi vegetale.

Conditii de echipare edilitara

Se vor asigura solutii de gestionare ecologica a apelor uzate in lipsa posibilitatii racordarii la retea publica de canalizare.

Rețelele electrice vor fi montate ingropat.

Imprejmuiri

Imprejmuirile vor fi realizate exclusiv in sistem transparent.

Se vor utiliza garduri metalice sau vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

POT maxim de 10% destinat pergolelor, foisoarelor si dotarilor tehnice

CUT

CUT maxim 0.1 destinat pergolelor, foisoarelor si dotarilor tehnice

GC – Gospodarie comuna

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona de gospodarie comuna este compusa din zonele ocupate de cimitire, functiunile de salubritate.

Acestora li se alatura dotarile tehnico-edilitare:

- statia de epurare si constructiile aferente retelei de canalizare;
- sistemul de captare, stocare si tratare a apei potabile;
- sistemul de transformare si transport al energiei electrice
- rețelele de telecomunicatii prin cablu si fara fir si terenurile ocupate de echipamentele aferente acestora
- sistemul de transport si distributie a gazelor naturale si statiile de reglare.

Acestea sunt dispersate pe intreg cuprinsul orasului.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Servicii comunale si constructii si amenajari aferente retelelor tehnico-edilitare

b. **Monumente clasate existente.**

Uzina electrica cu turbine si panou de control Ganz CS-II-m-B-11026

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Gasirea unei solutii in vederea stramutarii pe termen mediu si lung a cimitirelor din zona centrala a orasului.

Identificarea de functiuni implementabile pe termen mediu si lung in zona haldinei de gunoi ecologizate.

Modernizarea retelelor edilitare existente

Introducerea alimentarii cu gaze naturale.

Introducerea retelelor aeriene in subteran.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

In termen de 12 luni de la intrarea in vigoare a regulamentului se va asigura securizarea LEA de inalta tensiune prin montarea de cabluri torsadate.

Zone de protectie severa – reglementate prin norme de igiena publica – Ordinul M.S. 119/2014:

- 30 m intre put apa potabila si fosa septica de pe aceeasi parcela
- 300 m in jurul statiilor de epurare
- 1000 m in jurul depozitelor de reziduuri menajere solide
- 200 m in jurul autobazelor serviciilor de salubritate
- 200 m in jurul rampelor de transfer deseuri
- 50 m in jurul cimitirelor umane
- 50 m in jurul bazelor de utilaje ale intreprinderilor de transport
- 500 m parcuri fotovoltaice

In perimetrul zonei de protectie sanitara severa se interzice amplasarea oricarui obiectiv cu exceptia celor necesare personalului de intretinere si interventie.

Suprafetele de teren aflate in zonele de protectie sanitara severa pot fi exploatate agricol cu exceptia culturilor de plante folosite in scop alimentar sau furajer. Este interzis accesul animalelor.

Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard opac si o perdea de arbori plantata in afara gardului in cuprinsul zonei de protectie. Intre morminte si gard se va pastra o zona libera de 3m.

Rețele edilitare de apa-canal sunt proprietate publica indiferent de initiatorul investitiilor. Prin exceptie, rețele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice care asigura legatura intre o constructie si punctul de racordare la rețele publice, pot ramane proprietate privata daca autoritatea publica locala nu stabileste utilitatea publica a acestora.

Coridoare de protectie LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV

Pot fi autorizate lucrari numai daca exista posibilitatea racordarii la rețele publice de echipare edilitara. In mod exceptional se admite autorizarea unor constructii neracordate la rețele edilitare in baza avizului favorabil al administratorilor rețelelor edilitare si in urmatoarele cazuri:

- Locuinte individuale daca:
 - Se realizeaza echipare individuala pentru case izolate si de vacanta, care sa respecte

normele sanitare si protectie a mediului.

- Beneficiarul se obliga sa se racordeze la rețeau centralizata publica la momentul realizarii acesteia
- Alte categorii de constructii daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau sa mareasca capacitatea rețelelor existente daca este necesar.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii

Reabilitarea, retehnologizarea dotarilor existente.

Unitatile de gospodarie comunala se pot amplasa in afara arterelor de circulatie importante cu asigurarea razei de protectie sanitara fata de alte zone functionale acceptata prin studiul de impact.

La implementarea oricarui tip de functiune gospodareasca sau complementara functiunilor gospodaresti se va respecta Ordinul M.S. 119/2014.

Institutii coordonatoare in domeniu.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Pentru constructiile si amenajarile de gospodarie comunala se va cere avizul de mediu in baza unui studiu de impact

Extinderea dotarilor existente in baza unor studii de impact

Crearea de noi zone gospodaresti cu pastrarea distantelor de siguranta normate se va reglementa prin PUZ aprobat.

Zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes national sau local
- Zone construite protejate
- Zone de protectie sanitara
- Zonele de protectie a drumurilor publice

Utilizari si interventii interzise

Utilizari generatoare de poluare trafic sau risc tehnologic.

Utilizarea terenurilor care prezinta riscuri natural.

Introducerea de functiuni necompatibile cu caracterul zonei.

Orice fel de modificari in configuratia terenurilor de pe versantii impaduriti in general si din spatele constructiilor existente, in special.

Dezvoltarea de functiuni gospodaresti in zonele de protectie ale cursurilor de apa, izvoarelor termale si minerale, liniilor de medie si inalta tensiune, zona de protectie a drumurilor publice.

Sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protectie inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare.

Se interzice construirea de noi LEA in zonele construite

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Caracteristicile parcelei se vor stabili conform necesitatilor tehnice si proiectelor de specialitate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se admite amplasarea in aliniament a cladirilor administrative in cazul in care tesutul urban invecinat prezinta aceasta caracteristica.

In cazul amplasarii in zone care nu au un specific de ocupare a parcelei si rezolvare a frontului se impune o retragere de 5m care va fi mobilata cu o perdea de vegetatie formata din arbori si arbusti.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD.

Pentru extinderi ale unor functiuni existente se prevede o retragere fata de limitele laterale si posterioare de proprietate egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5m. Zona astfel rezultata va fi ambientata cu arbori si arbusti.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD.

Pentru extinderi ale unor functiuni existente se prevede o distanta de minim 5m intre doua cladiri cu functiuni diferite.

Distantele intre diversele corpuri de cladire vor respecta prevederile proiectelor tehnologice.

Circulatii si accese

Se va asigura in mod obligatoriu accesul mijloacelor de interventie

Se va asigura in mod obligatoriu si corespunzator accesul masinilor de tonaj ridicat.

Corpurile administrative vor avea accese conformate nevoilor persoanelor cu dizabilitati in zona de relatii cu publicul.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa stationarea autovehiculelor de orice tip pe domeniul public.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje pe terenul pe care se realizeaza investitia.

Necesarul de locuri de parcare se va dimensiona in functie de numarul de angajati, specificatiile fluxului tehnologic si volumul de public.

Memoriu de arhitectura aferent documentatiei de autorizare va contine un capitol justificativ cu privire la numarul parcaelor si solutia de amplasare a acestora.

Regim de inaltime

Inaltimea constructiilor va fi stabilita in baza normelor tehnice astfel incat sa fie asigurata stabilitatea si siguranta in exploatare in conformitate cu prevederile legislatiei specifice pentru fiecare tip de functiune industriala.

Pentru investitiile noi se va stabili prin PUZ/PUD. Aceasta va fi definita prin:

- Numar de niveluri
- Cota la cornisa
- Cota la coama

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Este interzisa utilizarea culorilor stridente cu exceptia marcajelor special prevazute prin legislatia de specialitate.

Constructiile de cult tip capela funerara vor avea o rezolvare corespunzatoare cu cerintele cultice si o expresie arhitecturala moderna.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelelor edilitare subterane, iar retelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

Spatii libere si spatii plantate

Pe fiecare parcela se va asigura un minim de 20% spatii verzi amenajate.

In cadrul spatiilor plantate, minim 50% vor fi ocupate cu arbori si arbusti.

Se recomanda amplasarea spatiilor plantate ca si zona tampon fata de vecinatati.

Trotuarele si aleile pietonale vor fi prevazute cu pavaje care sa permita scurgerea apelor pluviale in

sol.

Imprejmuiri

Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard opac si o perdea de arbori plantata in afara gardului in cuprinsul zonei de protectie.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Pe limitele care separa fatade zone publice se vor folosi imprejmuiri semiopace cu inaltime maxima de 1.8m si socluri opace de 0.6m. Se recomanda utilizarea gardurilor vii.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri catre spatiul public din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Pentru dotarile noi se va stabili prin PUZ

P.O.T. maxim 50 % pentru extinderi

CUT

Pentru dotarile noi se va stabili prin PUZ

C.U.T. maxim 1.5 pentru extinderi

CC.r – Zona cai de comunicatie rutiere

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Reteaua de strazi publice se intinde pe intreg cuprinsul orasului si cuprinde Drumuri Europene – E70, Drumuri Nationale DN 67 , Drumuri judetene – DJ608D si reseaua stradala interna a orasului

2. Situati actuala

a. Functiunea dominanta existent

Circulatia rutiera

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda reabilitarea retelei stradale. Pe strazile de categoria I, II si III se recomanda identificarea de solutii pentru crearea de piste velo. Pe strazile de categoria IV se recomanda crearea de solutii de trafic mixat care sa favorizeze traficul velo si pietonal si sa limiteze viteza de deplasare.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului urmator:

- Drumuri nationale: 22 m
- Drumuri judetene: 20 m
- Drumuri comunale: 18 m

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampă de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampă de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Art. 2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise

Elemente de signaletică, siguranță și infrastructură rutieră

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție. Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări și intervenții admise cu condiționari

Amplasarea de construcții în zona de protecție a drumurilor se admite în baza acordului administratorului drumului.

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

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

Utilizări și intervenții admise cu condiționari

Amplasarea de construcții în zona de siguranță a DN și DJ este strict interzisă

Orice construcții sau funcțiuni care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor

Art. 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare

Amplasarea clădirilor față de limitele anterioare și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare

Circulații și accese

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare. Se vor respecta cerințele de dimensionare aferente fiecărui tip de funcțiune

Se va asigura accesul mijloacelor de intervenție.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisă stationarea autovehiculelor pe carosabil.

Parcarile aferente diferitelor funcțiuni se vor amplasa pe parcela ocupată de funcțiune sau în cadrul

unui sistem de parcaje comune.

Necesarul de parcaje aferent fiecărei funcțiuni va fi dimensionat conform anexei 2 a prezentului regulament.

Regim de înaltim

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare, a prevederilor aferente subzonelor funcționale învecinate și normativelor în vigoare

Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran.

Spații libere și spații plantate

Se vor asigura spații verzi și plantate în prospectele stradale.

Eliminarea vegetației mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța circulației, imobilelor și a persoanelor.

Parcajele publice la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament și normativelor în vigoare

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT- Se va stabili în baza PUZ

CUT - Se va stabili în baza PUZ

CC.f – Zona cai de comunicație feroviara

Secțiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare și amplasare în oraș

Zona funcțională este amplasată în extremitatea vestică a orașului, de-a lungul E70. Zona face parte din UTR 15 și UTR 16.

2. Situația actuală

a. Funcțiunea dominantă existentă

Circulația feroviara

b. Alte funcțiuni existente

Gara și spații anexe

c. Monumente clasate existente.

Gara Baile Herculane – CS-II-m-A-11025

3. Obiective de utilitate publică

Se vor respecta servitutile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică existente în zona, conform PUG.

4. Măsuri și recomandări

Se recomandă montarea de bariere fonice de-a lungul căii ferate pe lungimea care face parte din intravilan.

Se recomandă eliminarea construcțiilor temporare din jurul gării.

Se recomandă restaurarea ansamblului gării și ambientarea corespunzătoare a zonei învecinate.

Secțiunea 2 – Reglementări

Art. 1 – Condiționari primare

In baza legislatiei in vigoare se instituie, indiferent de proprietar, o zona de protectie a infrastructurii feroviare cu latimea de 100 m masurati de o parte si de alta a limitei cadastrale CFR.

Investitiile noi se vor reglementa in baza unui plan urbanistic care studiaza o zona de minim 150 m, masurati de la limita parcelei, in jurul parcelei reglementate.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Reabilitari si lucrari de mentenanta a infrastructurii feroviare.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avinul ministerului Transporturilor:

Constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata

Constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei

Instalatii fixe pentru tractiune electrica

Instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Extinderile sau remodelarile constructiilor aflate in zona de siguranta a caii ferate vor primi acordul CFR.

Lucrarile ale caror organizari de santier presupun operatiuni care pot interfera temporar cu zona caii ferate vor obtine avizul CFR pentru DTOE.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situate in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice acare afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SNCFR si al ministerului transporturilor, si anume:

- Cai ferate industriale
- Lucrari hidrotehnice
- Traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasae denivelate
- Subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica conducte sub presiune, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

Utilizari si interventii interzise

Orice tip de lucrari care prin natura lor sau activitatile pe care le gazduiesc afecteaza infrastructura feroviara sau buna desfasurare a traficului feroviar.

Amplasarea oricaror constructii sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Efectuarea oricaroro lucrari care pot provoca alunecari de teren, surpari sau afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructive sau modificarea panzei freatice.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.

Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.

Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Amplasarea cladirilor fata de limitele anterioare si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.

Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.
Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Circulatii si accese

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.
Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Stationarea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.
Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Regim de inaltime

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.
Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Este interzisa utilizarea culorilor stridente cu exceptia marcajelor special prevazute prin legislatia de specialitate.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Spatii libere si spatii plantate

Se vor respecta prevederile Partii II a prezentului regulament si normativelor specifice in vigoare.
Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ

Imprejmuiri

Se vor monta bariere fonice de-alungul caii ferate pe lungimea care face parte din intravilan.

Este interzisa montarea de bariere fonice opace sau semitransparente pe inaltime mai mari de 60 cm.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Pe limitele care separa fata de zone publice se vor folosi imprejmuiri semiopace cu inaltime maxima de 1.8m si socluri opace de 0.6m. Se recomanda utilizarea gardurilor vii.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri catre spatiul public din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT - Se va stabili in baza PUZ

CUT - Se va stabili in baza PUZ

TA – Terenuri aflate permanent sub ape

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona functionala este definita de zonele ocupate de albiile raurilor Cerna si Belareca si cea a lacului de acumulare.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Albii rauri si lacuri naturale sau antropice.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda regularizarea albiilor raurilor in zonele cu pericol ridicat de inundatii.

Sectiunea 2 – Reglementari

Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Platforme hidro, captari de apa, lucrari pentru combaterea actiunilor distructive a apelor.

Amenajari de praguri pe raul Cerna intre Baraj si podul Vicol.

Regularizarea malurilor in zona de confluenta a raurilor Cerna si Belareca

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Lucrarile de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodaria a apelor si a platformelor hidrologice, cu avizul primariei si al autoritatilor competente in gospodaria apelor.

Utilizari si interventii interzise

Orice fel de constructii in zonele de protectie a albiei raurilor.

R.IS.priv – Restructurare Zona de institutii si servicii

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Cel mai frecvente sunt situate in UTR 3 si UTR 4, zona cuprinsa intre raul Cerna si strada Castanilor

Subzona functionala cuprinde institutii si servicii private: Banci, centre comerciale, alimentatie publica, cluburi, baruri, supermarket, cabinete individuale de diverse tipuri acomodare in constructii distincte.

Serviciile complementare zonelor de locuinte introduse in cadrul unor cladiri care au ca functiune dominanta locuirea sau turismul in regim de pensiune vor fi reglementate in acord cu prevederile specifice subzonelor functionale Li.urb; Li.rur; L.col.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta - existent

Zona functionala contine un mozaic de functiuni si servicii private: Banci, centre comerciale, alimentatie publica, cluburi, baruri, supermarket.

b. Alte functiuni existente

Functiunilor amintite mai sus li se alatura functiunile de servicii private: cabinete individuale de diverse tipuri acomodare in constructii distincte.

c. Monumente clasate existente.

In cadrul acestei subzone functionale s-au identificat urmatoarele monumente istorice:

- Vila Resita1, Vila Resita 2 – CS-II-m-B-10989, CS-II-m-B-10988
- Vila Miramonte – UTR 3 - CS-II-m-B-10991
- Vila Emilia – UTR 3 - CS-II-m-B-10992
- Vila – sediu Ocol Silvic –UTR 3- CS-II-m-B-10993
- Restaurantul fabricii de bere, in UTR 4-CS-II-m-B-10987
- Vila Kuriatko - in UTR 4-CS-II-m-B-10995

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG

4. Masuri si recomandari

Reabilitarea cladirilor monument istoric care adapostesc functiuni si servicii private.

Amenajarea acceselor institutiilor si serviciilor private in vederea asigurarii accesului persoanelor cu dizabilitati.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru vizitatori si crearea de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati si locuri pentru parcare a bicicletelor la institutiile publice care gestioneaza un flux mare de public.

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Introducerea de noi functiuni publice in afara zonelor prevazute prin actualul regulament se va realiza in baza unei documentatii urbanistice de tip PUZ/PUD.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Pentru institutiile si serviciile private amplasate in cladiri monument istoric sau in zona de protectie a unui monument istoric se vor respecta prevederile articolului 12 al prezentului regulament.

Recomandari de amplasare:

Sedii de partid: zona centrala noua – UTR 3-4 sau de-alungul strazii Trandafirilor/Castanilor

Cladiri de birouri: zona centrala noua – UTR 3-4 sau de-alungul strazii Trandafirilor/Castanilor

Sedii financiar – bancare: zona centrala noua – UTR 3-4 sau de-alungul strazii Trandafirilor/Castanilor

Constructii comerciale:

- comert nealimentar: zonele de interes comercial aflate de-alungul arterelor principale ale orasului (str. Trandafirilor, str. Castanilor, str. Pecinisca, str. Cerna.);
- comert alimentar – magazine de proximitate si bacanii – ca si functiune complementara in zonele de locuire;
- comert alimentar – super market peste 100 mp - in constructii speciale cu asigurarea necesarului de parcaje;
- piata agroalimentara: in apropiere de zona rezidentiala si la minim 40 m de cladirile cu alte functiuni de cat cele comerciale.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Sunt admise toate categoriile de lucrari de institutii sau servicii private.

Se admit urmatoarele tipuri de interventii:

- Reabilitari sau extinderi ale constructiilor existente
- Operatiuni de inlocuire a invelitorilor, tamplariilor si echipamentelor tehnice
- Reabilitarea termica a cladirilor existente
- Demolarea constructiilor in baza autorizatiei de demolare emise de catre Primaria Baile Herculane.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes national sau local
- Zone construite protejate

- Zone de protecție sanitară
- Zonele de protecție a drumurilor publice

Introducerea de funcțiuni publice cu flux mare de utilizatori în cadrul unor zone ocupate predominant de locuințe este condiționată de asigurarea accesului la funcțiune printr-o stradă de categoria II sau III.

Reabilitări și extinderi a clădirilor existente, în limita respectării prevederilor privind distanța față de vecinătăți și accesele.

Intervențiile asupra monumentelor istorice și în zona de protecție a acestora se vor face doar în baza unor proiecte avizate de către Comisia Monumentelor Istorice.

Introducerea de noi funcțiuni publice sau extinderea acestora se va realiza cu condiția asigurării necesarului de parcaje la nivelul parcelei sau în cadrul unui sistem centralizat aflat la maxim 100m de parcelă în cauză.

Utilizări și intervenții interzise

Introducerea de funcțiuni industriale de orice tip sau meșteșugărești care prin natură lor afectează zona în care se află.

Este interzisă introducerea de funcțiuni publice cu flux mare de utilizatori în zone în care predomină locuirea.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri prin documentații de urbanism pentru zone de protecție severă în lungul apelor, în jurul digurilor, și a resurselor de apă termo-minerală. Zone de protecție a apelor:

- 15 m de-a lungul raurilor Cerna și Bela Rea pe ambele maluri

Zonele de protecție severă stabilite pe izvoarele de ape termominerale și izvorul de apă plată prin studiile de specialitate.

Art. 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile punctului - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

În cazul zonelor construite compact construcțiile noi se vor amplasa în aliniament cu construcțiile existente

Retragerea clădirilor este admisă acolo unde aceasta respectă specificul zonei.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior se acceptă retragerea din aliniament pentru funcțiuni publice cu afluxuri mari de public și circulație pietonală intensă, precum bisericile, pentru care se recomandă realizarea unor piațete. Retragerea minimă față de aliniament va fi determinată astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamentul opus și clădire. În cazul în care se pastrează amplasarea în aliniament, piațeta de acces va fi rezolvată prin soluția de acces în clădire.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul învecinării cu alte tipuri de subzone funcționale se va prevedea o retragere egală cu $h/2$, sau nu mai puțin de 5 m unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului.

Se impune o retragere de 10m față de limita posterioară a lotului, excepție de la aceasta fac situațiile în care limita posterioară a lotului este determinată de un versant, situație în care se admite o retragere de 5m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Autorizarea de clădiri noi pe o parcelă pe care deja există construcții se va face cu respectarea indicilor urbanistici.

Distanța între două clădiri amplasate izolat pe aceeași parcelă va fi egală cu $H/2$, unde înălțimea H va fi reprezentată de înălțimea celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 5m. Face excepție situația în care ambele clădiri au pe laturile învecinate funcțiuni anexe sau circulații, în această situație distanța se poate reduce la $H/4$ dar numai puțin de 3m

Se admite alipirea la pereți plini existenți sau alipirea de o clădire existentă în vederea extinderii acesteia.

Circulații și accese

Construirea de functiuni publice fara asigurarea acceselor mijloacelor de interventie este strict interzisa.

Este interzisa asigurarea accesului de serviciu la magazine prin zonele publice aferente unor locuinte colective sau prin strazi de categoria IV care deservesc zone de locuinte.

Proiectele de reabilitare, renovare sau extindere a unor cladiri cu functiuni publice vor prevedea in mod obligatoriu solutii care sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati in zonele publice ale cladirii

Stationarea autovehiculelor

Introducerea de functiuni publice pe parcele care nu pot asigura necesarul de parcaje in lipsa unor parcaje colective pe o raza de 100 de metri care sa poata asigura necesarul de parcaje este strict interzisa.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirilor

Numarul de parcaje necesar fiecarei functiuni va fi in baza prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecaruia.

Regim de inaltime

Ca si regula generala pentru cladiri noi si extinderi, regimul de inaltime va fi determinat de conditiile de lot si raportarea la limitele terenului, astfel incat distanta fata de limitele laterale sau posterioare sa fie egala cu jumatate din inaltimea la cornisa/atic. In cazul extinderii unor functiuni publice aflate in zone ocupate de locuinte, regimul de inaltime va putea depasi regimul de inaltime al zonei imediat invecinate cu un nivel + functionalizare pod sau etaj retras cu o distanta egala cu inaltimea pana la aticul invelitorii.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in accord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

Pentru cladirile aflate in cadrul unor UTR-uri propuse in vederea reglementarii ca zone construite protejate se vor aplica prevederile specifice din regulamentele aferente fiecarui UTR.

Pentru cladirile aflate in zona de protectie a unui monument istoric se vor aplica prevederile articolului 12 al prezentului regulament.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

c. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

La reabilitarea cladirilor publice existente se va urmari amenajarea de zone verzi in spatiile libere de pe parcele.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice. Imprejmuirile dinspre spatial public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 1.80 m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT - Se va respecta un POT de maxim 70%.

CUT - Se impune un CUT maxim de 2,1.

R.ba – Zona de restructurare pentru servicii balneare si de agrement

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Serviciile balneare si de agrement ocupa o buna parte a celei de-a doua jumatati a orasului, de la podul care traverseaza Raul Cerna la capatul strazii Trandafirilor pana la Hotelul Roman si Strandul 7 Izvoare **UTR 19 (TRUP 4)**

Zona prevazuta in vederea restructurarii pentru introducerea de servicii balneare si de agrement vizeaza fostele platforme gospodaresti existente in zona centrala a orasului.

2. Situatiia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Platforme gospodaresti

b. Morfologie:

Zona este definita de o multitudine de parcele raspandite pe cuprinsul zonei centrale si in restul orasului.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda valorificarea elementelor de arheologie industrială existente.

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Parcelele aflate in zona centrala vor fi reglementate in baza Planului Urbanistic de Zona Centrala.

Parcelele alfate in afara zonei centrale vor fi reglementate in baza unei documentatii urbanistice de tip PUZ/PUD.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 75 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 75 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Prevederile aferente acestei subzone functionale nu vor putea fi alterate prin PUZ/PUD.

Art. 2 – Utilizare functionala

Asigurarea compatibilitatii functionale:

Datorita destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare, dotarile balneare si de agrement se amplaseaza grupat in zone sau subzone specializate ce prezinta omogenitate functionala si care cuprind de regula unitati apartinand aceleasi categorii. Se recomanda amplasarea in zone nepoluate, in apropierea surselor de apa termominerala, in amplasamente cu posibilitati de acces pietonal si carosabil convenabil.

Utilizari si interventii admise

Spa, strand, aquapark, centre de tratament balnear fara capacitati de cazare, bai termale, centre sportive, baze sportive, bazine de inot, piscine.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Funcțiuni tehnico edilitare strict necesare dezvoltarii activitatii balneare si de agrement.

Refunctionalizari si extinderi a cladirilor existente, in vederea reconversiei lor si limita respectarii prevederilor privind accesele, normele sanitare si PSI.

Interventiile asupra monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora se vor face cu respectarea prevederilor articolului 12 al prezentului regulament si doar in baza unor proiecte avizate de catre Comisia Monumentelor Istorice.

Utilizari si interventii interzise

Este interzisa Introducerea de functiuni industriale sau care prin procesul sau caracterul lor afecteaza zona.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se va stabili prin PUZ/PUD.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In cazul invecinarii cu alte tipuri de subzone functionale se va prevedea o retragere egala cu $h/2$, dar nu mai putin de 5 m unde h reprezinta inaltimea la cornisa sau la fila aticului. Aceasta va fi amenajata cu perdele de vegetatie cu rol de separare.

Se impune o retragere de 10m fata de limita posterioara a lotului, exceptie de la aceasta fac situatiile in care limita posterioara a lotului e determinata de un versant, situatie in care se admite o retragere de 5m. Prin versant se intelege teren impadurit cu o declivitate mai mare de 50%.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Distanta intre doua cladiri amplasate izolat pe aceeasi parcela va fi egala cu $H/2$, unde inaltimea H va fi reprezentata de inaltimea celei mai inalte dintre cele doua, dar nu mai putin de 5m. Face exceptie situatia in care ambele cladiri au pe laturile invecinate functiuni anexe sau ciruclatii, in aceasta situatie distanta se poate reduce la $H/4$ dar numai putin de 3m

Se admite alipirea la pereti plini existenti sau alipirea de o cladire existenta in vederea extinderii

acesteia.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni balneare si de agrement fara asigurarea acceselor mijloacelor de inerventie este strict interzisa.

Construirea de functiuni balneare si de agrement fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Proiectele de reabilitare, renovare sau extindere vor prevedea in mod obligatoriu solutii care sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati in zonele publice ale cladirii

Se va asigura in mod obligatoriu acces carosabil.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea unor dotari balneare si de agrement daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei sau printr-un sistem de parcare centralizat existent sau dezvoltat odata cu investitia.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirilor.

Numarul de parcaje necesar fiecarei functiuni va fi stabilit in cadrul RLU, aferent PUZ/PUD in baza prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecaruia.

Regim de inaltime

Se admite un regim maxim de inaltime S+D+P+2.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional.

Se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente

c. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice, functiuni balneo-turistice sau zone verzi. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spatiul public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata. Imprejmuirile opace vor fi mascate prin perdele de vegetatie sau gard viu.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn, fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT - Se impune un POT maxim de 35%. Acest procent nu poate fi modificat prin PUZ/PUD

CUT - Va fi stabilit prin PUZ/PUD

R.mixt – Zona de restructurare pentru institutii si servicii mixte

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona cuprinde fostele platforme industriale existente in cadrul orasului.

Acestea vor fi transformate prin dezvoltarea unui mixaj de servicii private: Banci, centre comerciale, alimentatie publica, cluburi, baruri, supermarket, cabinete individuale de diverse tipuri, pietre etc.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Zona functionala contine platforme industriale abandonate.

b. Alte functiuni existente

Pe parcele se gasesc si cladiri administrative.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG

4. Masuri si recomandari

Se recomanda valorificarea elementelor de arheologie industrială existente.

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona va fi reglementata in baza unui PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 75 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 75 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesese si gestionarea parcajelor.

Prevederile aferente acestei subzone functionale nu vor putea fi alterate prin PUZ/PUD.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Sunt admise toate categoriile de lucrari de institutii sau servicii private.

Se admit urmatoarele tipuri de interventii:

- Reconvertii ale constructiilor existente
- Demolarea constructiilor in baza autorizatiei de demolare emise de catre Primaria Baile Herculane.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes national sau local
- Zone construite protejate
- Zone de protectie sanitara
- Zonele de protectie a drumurilor publice

Se vor putea introduce institutii si servicii publice in masura respectarii compatibilitatii functionale cu zona si asigurarii acceselor corespunzatoare.

Utilizari si interventii interzise

Introducerea de functiuni industriale de orice tip sau mestesugaresti care prin natura lor afecteaza zona in care se afla.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se va prevedea o retragere egala cu $h/2$, sau nu mai putin de 5 m unde h reprezinta inaltimea la cornisa superioara sau cota maxima a aticului.

Se impune o retragere de 10m fata de limita posterioara a lotului, exceptie de la aceasta fac situatiile in care limita posterioara a lotului e determinata de un versant, situatie in care se admite o retragere de 5m.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni publice fara asigurarea acceselor mijloacelor de interventie este strict interzisa.

Construirea de functiuni publice fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Proiectele de reabilitare, renovare sau extindere a unor cladiri cu functiuni publice vor prevedea in mod obligatoriu solutii care sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati in zonele publice ale cladirii

Stationarea autovehiculelor

Introducerea de functiuni publice pe parcele care nu pot asigura necesarul de parcaje in lipsa unor parcaje colective pe o raza de 100 de metri care sa poata asigura necesarul de parcaje este strict interzisa.

Numarul de parcaje necesar fiecarei functiuni va fi stabilit in cadrul RLU, aferent PUZ/PUD in baza

prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecaruia.

Regim de inaltime

Se admite un regim maxim de inaltime **S+D+P+2**.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in accord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

c. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor.

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

La reabilitarea cladirilor publice existente se va urmari amenajarea de zone verzi in spatiile libere de pe parcele.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice. Imprejmuirile dinspre spatial public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm

Se admite utilizarea de imprejmuiiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private.

Este interzisa realizarea de imprejmuiiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT - Va fi stabilit prin PUZ

CUT - Va fi stabilit prin PUZ

R.tur – Zona de restructurare pentru servicii turistice cu impact redus**Sectiunea 1 – Caracterul zonei****1. Delimitare si amplasare in oras**

Zona reprezinta parcele ocupate anterior de functiuni diverse (zona gater dezafectat de-a lungul DN67D) : **UTR 3, UTR 18 (TRUP 2)**, zona de camping **UTR 20 (TRUP 5)**

2. Situatiua actuala**a. Functiunea dominanta existent**

Teren viran, gater abandonat.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari**Art. 1 – Conditionari primare**

Zona va fi reglementata in baza unui PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 75 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 75 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Prevederile aferente acestei subzone functionale nu vor putea fi alterate prin PUZ/PUD.

Art. 2 – Utilizare functionala**Utilizari si interventii admise**

Pensiuni sub 30 de locuri, Cabane turistice, Restaurante, baruri, terase sau campinguri

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Functiuni tehnico edilitare strict necesare dezvoltarii activitatii turistice

Sistematizari si pereti de spijin in baza un proiect autorizat.

Utilizari si interventii interzise

Este interzisa introducerea de functiuni industriale sau hoteliere.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni**

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni turistice fara asigurarea acceselor mijloacelor de interventie este strict interzisa.

Construirea de functiuni turistice fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Se va asigura in mod obligatoriu acces carosabil.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea unor dotari turistice daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirii.

Numarul de parcaje necesar fiecarei functiuni va fi in baza prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecaruia.

Regim de inaltime

Pentru toate functiunile turistice se admite un regim maxim de inaltime **D+P+1+M**.

Aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUD/PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente

c. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice, functiuni balneo-turistice sau zone verzi. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spatiul public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm disimulat in cadrul altor elemente constructive sau arhitecturale.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata. Imprejmuirile opace vor fi mascate prin perdele de vegetatie sau gard viu.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT - Se va stabili prin PUZ

CUT - Se va stabili prin PUZ

R.tur2 – Zona de restructurare pentru servicii turistice de tranzit

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zone cu facilitati turistice dezvoltate necoordonat de-alungul DE 70 **UTR 16** si **UTR 15**

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Terenuri ocupate de spalatorii, pensiuni, terenuri virane

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona va fi reglementata in baza unui PUZ care reglementeaza portiunea care incepe de la intrarea in localitate dinspre Mehadia pana la intersectia E70 cu DN 67 D.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 75 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 75 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesese si gestionarea parcajelor.

Prevederile aferente acestei subzone functionale nu vor putea fi alterate prin PUZ/PUD.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Moteluri, restaurante, baruri, terase

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Funcțiuni tehnico edilitare strict necesare dezvoltarii activitatii turistice

Sistematizari si pereti de spijin in baza un proiect autorizat.

Utilizari si interventii interzise

Este interzisa introducerea de functiuni industriale sau hoteliere.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni turistice fara asigurarea acceselor mijloacelor de inerventie este strict interzisa.

Construirea de functiuni turistice fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Se va asigura in mod obligatoriu acces carosabil.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea unor dotari turistice daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirii.

Numarul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni va fi in baza prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecaruia.

Regim de inaltime

Pentru toate functiunile turistice se admite un regim maxim de inaltime **D+P+1+M**. Aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUD/PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

d. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

e. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmui

continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente

f. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice, functiuni balneo-turistice sau zone verzi. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spatiul public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm disimulat in cadrul altor elemente constructive sau arhitecturale.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata. Imprejmuirile opace vor fi mascate prin perdele de vegetatie sau gard viu.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului : se vor stabili prin PUZ, dar nu mai mari de :

POT -35%

CUT-1,6%

Zone de urbanizare

U.Ip – Zona de urbanizare case de vacanta si pensiuni

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona este definita prin suprafata de extindere a intravilanului in vederea dezvoltarii de case de vacanta si pensiuni cu maxim 30 de locuri: **UTR 8, UTR 16, UTR 30, UTR 22(Trup 10), UTR 23(Trup 7), UTR 25(Trup 8), UTR 27(Trup 12), UTR 28(Trup 13)**

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

La momentul actual terenul este liber de orice fel de constructii.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Profilele stradale vor contine amenajari care sa favorizeze deplasarea pietonilor si a biciclistilor si sa limiteze viteza de deplasare a autoturismelor la 30 km/h. Aceste masuri vor fi prevazute in cadrul PUZ care va reglementa dezvoltarea zonei.

Se recomanda crearea de spatii verzi si zone de parcare temporara in zonele in care latimea profilului stradal permite aceste operatiuni.

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona va fi reglementata in baza unui PUZ care va aborda intreaga zona introdusa in intravilan.

Este interzisa elaborarea de PUZ-uri pe fragmente sau grupuri de parcele din noul teren introdus in intravilan.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Prevederile aferente acestei subzone functionale nu vor putea fi alterate prin PUZ/PUD.

Se vor include servitutiile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si R.L.U. pentru zona in cauza (sectiunea 1. Pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Profilul stradal prevazut prin PUZ va avea o latime minima de 20m.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va putea realiza dupa ce au fost introduse retelele edilitare de apa curenta, canalizare si electricitate

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Se admite dezvoltarea de locuinte de vacanta cu regim redus de inaltime.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Se admite dezvoltarea de functiuni turistice cu conditia asigurarii necesarului de locuri de parcare, a accesibilitatii persoanelor cu dizabilitati loco-motorii si a accesului mijloacelor de interventie.

Prin functiuni turistice admise in zona de locuinte se inteleg: hosteluri sau hosteluri pentru tineret, pensiuni turistice cu capacitate de maxim 30 de locuri.

Crearea de noi campinguri se poate realiza doar cu asigurarea dotarilor sanitare necesare, dimensionate in acord cu capacitatea de primire a campingului.

Este interzisa autorizarea de functiuni turistice de cazare pe loturi cu suprafete mai mici de 1000m²

Utilizari si interventii interzise

Toate functiunile care nu se regasesc la pct 4 si 5.

Sunt interzise functiunile industriale de orice fel, inclusiv imbuteliere ape minerale.

Sunt strict interzise următoarele tipuri de intervenții:

- Introducerea de funcțiuni de cazare cu capacitate de peste 30 de locuri.
- Introducerea de funcțiuni turistice sau complementare care nu au rezolvat necesarul de locuri de parcare pe parcela.
- Introducerea de funcțiuni turistice pe parcele mai mici de 1000m².
- Introducerea de funcțiuni turistice pe parcele accesate prin servitute.
- Divizarea de parcele și asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate.
- Montarea de panouri publicitare individuale în spațiul public sau pe fațadele clădirilor.
- Montarea de bannere sau mesh-uri publicitare pe fațadele clădirilor turistice sau de locuit.

Art. 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se admite comasarea a două parcele în vederea asigurării necesarului de suprafață pentru introducerea unor funcțiuni turistice. Parcelele nou rezultate vor respecta indicii urbanistici aferenți.

Este interzisă divizarea unei parcele în alte parcele cu suprafețe mai mici de 500 m²

Este interzisă divizarea unei parcele și asigurarea accesului prin servitute la parcelele rezultate

Este interzisă crearea de parcele cu fronturi stradale mai mici de 10m.

Lungimea maximă admisă a frontului stradal al unui lot este de 15m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Circulații și accese

Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă pentru parcelă în cauză există acces carosabil la drumurile publice. Căile de acces la drumurile publice vor fi configurate astfel încât să permită în mod obligatoriu intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional, autorizarea lucrărilor de construcții este permisă fără îndeplinirea condițiilor de accesibilitate a mijloacelor de stingere a incendiilor, doar cu avizul favorabil al unității teritoriale de pompieri.

Orice acces nou la drumurile publice va fi avizat de către administratorul acestora.

Profilul stradal va fi configurat pentru a oferi o accesibilitate sporită pietonilor și biciclistilor, respectiv să limiteze viteza de deplasare a autoturismelor la 30 km/h.

Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă pentru parcelă în cauză se asigură accese auto și pietonale dimensionate corect în raport cu funcțiunea și fluxul de public aferent construcției în cauză.

Este obligatorie conformarea acceselor pietonale astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisă realizarea mai multor accese pe același lot la locuințe individuale.

Accesul la pensiunile care contin și reședința proprietarilor (pensiune și locuință pe același lot) se va realiza pe același acces auto și pietonal.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții fără asigurarea necesarului de parcaje. Necesarul de parcaje se va dimensiona în baza Anexei 2 a prezentului regulament.

Pentru funcțiunile turistice este obligatorie asigurarea unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati loco-motorii.

Regim de inaltime

Regimul maxim de inaltime admis este S+D+P+1/ S+D+P+M.

Este interzisa crearea de mansarde cu mai multe nivele.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Aspectul cladirilor va afecta cat mai putin posibil imaginea generala a peisajului si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Fatade:

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

Se vor utiliza culori pale si nuante pastelate. Este strict interzisa folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele constructiei. Este interzisa utilizarea unei palete coloristice discordante fata de specificul zonei in vederea respectarii ambiantei cromatice a strazii.

Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public.

Goluri

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Disponerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele de vizibilitate fata de vecinatati.

Tamplarii

Se va urmari utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei.

Se recomanda utilizarea unor tamplarii si vitraje cu transfer termic redus.

Impartirile vor urmari asigurarea unei iluminari cat mai bune a interiorului prin reducerea numarului de montanti si canate.

Invelitori

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si costante ce nu vor depasi inclinatii de 45 de grade.

Pentru acoperisurile in panta se vor utiliza invelitori ceramice sau din tabla faltuita/prefaltuita.

La realizarea acoperisurilor terasa este admisa utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice cu conditia acoperirii acestora cu un strat vegetal sau de pietris.

Este interzisa utilizarea invelitoarelor din tabla cutata, trapezoidala sau tigla metalica. Este interzisa utilizarea invelitorilor bituminoase precum placi ondulate, sindrila bituminoasa, membrane bitumionase montate pe invelitori in panta.

Este interzisa utilizarea de invelitori in culori stridente sau care nu se integreaza in specificul zonei.

b. Cosuri, elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Este interzisa montarea pe fatada dinspre strada a oricarui tip de echipament tehnic, inclusiv a antenelor parabolice.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Este interzisa pozarea cosurilor de fum sau a gurilor de ventilare pe fatada dinspre strada.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

c. Firme

Firmele montate pe fatadele cladirilor vor fi incadrate intr-un cadru de 50X50 cm pentru functiunile turistice

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau in planul fatadei.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Este interzisa utilizarea de solutii tip fosa septica sau bazin vidanjabil pentru procesarea apelor uzate.

Este interzisa utilizarea de foraje individuale pentru alimentarea cu apa potabila.

Spatii libere si spatii plantate

Este interzisa taierea vegetatiei mature. Prin exceptie se admite taierea arborilor care au devenit un pericol pentru populatie sau cladirile invecinate sau care impiedica realizarea unei constructii. Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleasi parcele, minimum 3 arbori.

Se vor asigura spatii verzi si plantate in proportie minima de 25% din suprafata parcelei. Din aceasta suprafata, 50 % va fi reprezentata de arbori si arbusti.

Zonele de retragere fata de aliniament vor fi anturate cu vegetatie medie si inalta in procent de minim 50% in vederea realizarii unei separari intre spatiul public si cel privat.

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Imprejmuiri

Este interzisa realizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea mai mare de 60cm la limita dinspre strada sau spatiul public a parcelelor pe care constructiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din sau decorate cu: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Se admite realizarea de imprejmuiri opace de-alungul limitelor laterale si posterioare. Imprejmuirile opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau lemn si pot fi dublate de garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT si CUT

	<1000mp	>1000mp	
	Case de vacanta	Case de vacanta	Pensiuni, Hostel
P.O.T.	35%	25%	35%
C.U.T.	0.5	0.4	1.6

U.tur – Zona de urbanizare extindere facilitati turistice de tranzit**Sectiunea 1 – Caracterul zonei****1. Delimitare si amplasare in oras**

Zona reprezinta portiunea introdusa in intravilan de-a lungul E70: **UTR 16**

2. Situatia actuala**b. Functiunea dominanta existent**

Terenuri agricole.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari**Art. 1 – Conditionari primare**

Zona va fi reglementata in baza unui PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 75 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 75 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisa reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Prevederile aferente acestei subzone functionale nu vor putea fi alterate prin PUZ/PUD.

Art. 2 – Utilizare functionala**Utilizari si interventii admise**

Moteluri, restaurante, parcare.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Functiuni tehnico edilitare strict necesare dezvoltarii activitatii turistice

Constructiile aflate in zona de protectie CF se vor supune autorizarii SNCFR.

Utilizari si interventii interzise

Este interzisa introducerea de functiuni industriale sau care prin procesul sau caracterul lor afecteaza zona

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni**

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si

comformare a constructiilor.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni turistice de tranzit fara asigurarea acceselor mijloacelor de inerventie este strict interzisa.

Construirea de functiuni turistice de tranzit fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Se va asigura in mod obligatoriu acces carosabil.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea unor dotari turistice de tranzit daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirii.

Numarul de parcaje necesar fiecarei functiuni va fi in baza prevederilor anexei 2. In cazul in care exista un mixaj de functiuni necesarul de parcaje se va stabili prin insumarea necesarului aferent fiecaruia.

Regim de inaltime

Pentru toate functiunile turistice se admite un regim maxim de inaltime D+P+2+m.

Aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUD/PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

g. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

h. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente

i. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambinate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisă utilizarea de imprejmuiri opace către limitele de proprietate învecinate cu spațiul public. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spațiul public vor avea un soclu cu înălțime maximă de 60 de cm disimulat în cadrul altor elemente constructive sau arhitecturale.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.2m de-a lungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatră fasonată sau finisată. Imprejmuirile opace vor fi mascate prin perdele de vegetație sau gard viu.

Este interzisă realizarea de imprejmuiri din: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn fără decorațiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT - Se va stabili prin PUZ

CUT - Se va stabili prin PUZ

U.tur2 – Zona de urbanizare extindere facilitati turistice cu impact redus

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

5. Delimitare si amplasare in oras

Zone cu facilitati turistice dezvoltate necoordonat de-a lungul DN 67D si in zonele de dezvoltare durabila din Parcul Natural Domogled-Valea Cernei: **UTR 19(Trup 5)**

6. Situatia actuala

b. Functiunea dominanta existent

Terenuri libere sau ocupate in mod nereglementat

7. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

8. Masuri si recomandari

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona va fi reglementata in baza unui PUZ.

Zona care va fi reglementata in urma PUZ va fi definita la nivelul subzonei functionale din care face parte, dar pe o raza de minim 75 de metri. Se admite reducerea acestei zone daca in raza de 75 de metri intra elemente de bariera naturala sau urbana (raul Cerna, versanti de munte, vai, drumuri, cai ferate etc). Este strict interzisă reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de înălțime (prin număr de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Prevederile aferente acestei subzone functionale nu vor putea fi alterate prin PUZ/PUD.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Pensiuni sub 30 de locuri, Cabane turistice, Restaurante, baruri, terase sau campinguri

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Functiuni tehnico edilitare strict necesare dezvoltarii activitatii turistice

Sistematizari si pereti de spijin in baza un proiect autorizat.

Utilizari si interventii interzise

Este interzisa introducerea de functiuni industriale sau hoteliere.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Circulatii si accese

Construirea de functiuni turistice fara asigurarea acceselor mijloacelor de inerventie este strict interzisa.

Construirea de functiuni turistice fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Se va asigura in mod obligatoriu acces carosabil.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea unor dotari turistice daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei.

Se vor asigura in mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in imediata vecinatate a acceselor principale ale cladirii.

Numarul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni va fi în baza prevederilor anexei 2. În cazul în care există un mixaj de funcțiuni necesarul de parcaje se va stabili prin însumarea necesarului aferent fiecăruia.

Regim de inaltime

Pentru toate functiunile turistice se admite un regim maxim de inaltime D+P+1+m.

Aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUD/PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

j. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

k. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele cladirilor

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente

I. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace catre limitele de proprietate invecinate cu spatiul public sau cu alte parcele ocupate de functiuni sau institutii publice, functiuni balneo-turistice sau zone verzi. Acolo unde vor fi necesare, imprejmuirile dinspre spatiul public vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm disimulat in cadrul altor elemente constructive sau arhitecturale.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata. Imprejmuirile opace vor fi mascate prin perdele de vegetatie sau gard viu.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

Se va stabili prin PUZ

CUT

Se va stabili prin PUZ

U.gc – Zona de urbanizare extindere gospodarie comunală

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona se refera la spatiul ocupat de viitorul cimitir propus in vederea dezvoltarii pe platoul Siminicea.

2. Situatiia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Teren viran.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda crearea si amenajarea unei zone tampon fata de zona de locuinte, cu rol de zona verde.

Se vor asigura spatii pentru dezvoltarea de capele mortuare.

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona va fi reglementata la nivelul intregii zone introduse in intravilan – Platoul Siminicea, prin promovarea unui PUZ de catre autoritatea publica locala.

Prevederile aferente prezentei subzone functionale nu vor putea fi modificate prin PUZ.

Zone de protectie severa – reglementate prin norme de igiena publica – Ordinul M.S. 119/2014 - 50 m in jurul cimitirelor umane.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Noul cimitir al orasului si dotarile aferente.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Pentru constructiile si amenajarile de gospodarie comunală se va cere avizul de mediu in baza unui studiu de impact.

Capele mortuare cu conditia respectarii prevederilor sanitare.

Funcțiuni tehnice conexe cu conditia integrării corespunzătoare in context.

Utilizarile permise cu conditii se stabilesc pentru zonele in care este necesara obtinerea unor acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

Zone naturale protejate de interes local sau national

Zone construite proteate de interes local sau national

Zone de protectie a drumurilor publice

Zone de protectie severa in jurul lacurilor de acumulare, cursurilor de apa, digurilor si a resurselor de apa termo-minerala.

Zone de protectie sanitara cf.Ord. M.S. 536/1997

Utilizari si interventii interzise

Utilizari generatoare de poluare trafic sau risc tehnologic.

Utilizarea terenurilor care prezinta riscuri natural.

Introducerea de functiuni necompatibile cu caracterul zonei.

Orice fel de modificari in configuratia terenurilor de pe versantii impaduriti in general si din spatele constructiilor existente, in special.

Dezvoltarea de functiuni gospodaresti in zonele de protectie ale cursurilor de apa, izvoarelor termale si minerale, liniilor de medie si inalta tensiune, zona de protectie a drumurilor publice.

Sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protectie inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare.

Se interzice construirea de noi LEA in zonele construite

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

De-alungul limitelor cimitirului se va realiza o zona de separare lata de 3m in care va fi interzisa amplasarea de morminte sau cavouri.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Circulatii si accese

Orice acces nou la drumurile publice va fi avizat de catre administratorul acestora.

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza se asigura accese auto si pietonale dimensionate corect in raport cu functiunea si fluxul de public aferent constructiei in cauza.

Este obligatorie conformarea acceselor pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa stationarea autovehiculelor de orice tip pe domeniul public.

Parcajele se vor rezolva in zona de acces in incinta cimitirului.

Regim de inaltime

Se impune un regim de inaltime de maxim D+P.

Aspectul exterior al cladirilor

Este interzisa utilizarea culorilor stridente.

Constructiile de cult tip capela funerara vor avea o rezolvare corespunzatoare cu cerintele cultice si o expresie arhitecturala moderna.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Spatii libere si spatii plantate

Se va asigura un minim de 20% spatii verzi amenajate.

In cadrul spatiilor plantate, minim 50% vor fi ocupate cu arbori si arbusti.

Se recomanda amplasarea spatiilor plantate ca si zona tampon fata de vecinatati.

Trotuarele si aleile pietonale vor fi prevazute cu pavaje care sa permita scurgerea apelor pluviale in sol.

Imprejmuiri

Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard opac si o perdea de arbori plantata in afara gardului in cuprinsul zonei de separare de 3 m din incinta cimitirului.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2m de-alungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Pe limitele care separa fata de zone publice se vor folosi imprejmuiri semiopace cu inaltime maxima de 1.8m si socluri opace de 0.6m. Se recomanda utilizarea gardurilor vii.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT - Se va stabili prin PUZ

CUT - Se va stabili prin PUZ

U.vpa – Zona de urbanizare pentru zone verzi si parcuri

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Subzoana functionala cuprinde zona de parc integrata in zona de protectie a cimitirului propus in cadrul zonei de urbanizare de pe Platoul Siminicea: **UTR 30**

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Teren liber.

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona, conform PUG.

4. Masuri si recomandari

Crearea de zone verzi in zonele de case deservite de strazi de cat IV prin reamenajarea profilelor stradale.

Pastrarea in domeniul public sau privat al U.A.T. Baile Herculane a zonelor verzi de pe intreg cuprinsul UAT. Protejarea si intretinerea spatiilor verzi existente si identificarea zonelor care pot fi regenerare prin crearea de noi spatii verzi.

Reabilitarea si pastrarea in buna stare a spatiilor verzi cu valoare de patrimoniu

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona va fi reglementata la nivelul intregii zone introduse in intravilan – Platoul Siminicea, prin promovarea unui PUZ de catre autoritatea publica locala.

Prevederile aferente prezentei subzone functionale nu vor putea fi modificate prin PUZ.

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

Parcuri publice

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Utilizarile permise cu conditii se stabilesc pentru zonele in care este necesara obtinerea unor acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul General de Urbanism si legislatia in vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes local sau national
- Zone construite protejate de interes local sau national
- Zone de protectie a drumurilor publice
- Zone de protectie severa in jurul lacurilor de acumulare, cursurilor de apa, digurilor si a resurselor de apa termo-minerala.
- Zone de protectie sanitara cf.Ord. M.S. 536/1997

Se admite Introducerea de constructii si structuri temporare cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 50 mp si sa fie 100% reversibile, fara sa fie necesare lucrari de refacere a pavajelor sau gazonului in urma demontarii acestora.

Utilizari si interventii interzise

Functiuni care nu se incadreaza in specificul zonei si nu sunt compatibile cu aceasta.

Functiuni generatoare de poluare de orice tip sau care pot afecta prin functionarea lor functiunile specifice zonei.

In zonele de parc sunt interzise orice tipuri de lucrari cu exceptia lucrarilor arheologice, a lucrarilor de reabilitare si extindere a retelelor edilitare, Introducerea de mobilier urban reversibil precum banci cosuri de gunoi si a operatiunilor de intretinere curenta.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele anterioare si posterioare ale parcelelor

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Se vor stabili prin PUZ. Se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Circulatii si accese

Parcurile si zonele verzi vor fi amenajate pentru a permite accesul nelimitat al persoanelor cu dizabilitati.

Stationarea autovehiculelor

Se vor asigura parcaje destinate mijloacelor velo si masinilor persoanelor cu dizabilitati .

Regim de inaltime

Corpurile pentru dotari tehnice sau de serviciu vor avea un regim maxim de inaltime P si o inaltime masurata de la cota terenului sistematizat de maxim 4.5m.

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Pentru cladirile noi si extensii se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

b. Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta sau aeriana a retelelor tehnice.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Retelele electrice vor fi amplasate in subteran

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Interventiile asupra parcurilor si zonelor verzi vor respecta prevederile art. 11 al prezentului regulament.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri pentru zonele de parc.

Prin exceptie se admite delimitarea acestora fata de circulatii sau alte functiuni invecinate prin garduri vii.

In cazul invecinarii cu terenuri private ocupate de locuinte individuale sau pensiuni se vor folosi garduri opace din lemn sau zidarie dublate si mascate de gardurii vii.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

POT

POT maxim 5 % destinat pergolelor, foisoarelor si dotarilor tehnice.

CUT

CUT maxim 0.05 destinat pergolelor, foisoarelor si dotarilor tehnice.

U.ba – Zona de urbanizare pentru servicii balneare si agrement

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona prevazuta reprezinta terenurile aflate in zonele de dezvoltare durabila din cadrul Parcului National Domogled: **UTR 19(Tup 5), UTR 20(Trup 4), UTR 23(Trup7), UTR 25(Trup 8)**

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominant - existent

Zona este ocupata in mod aleatoriu de parcari, constructii improvizate si mici unitati comerciale.

b. Alte functiuni existente

In jurul a doua izvoare termale s-au amenajat bazine si locuri de stat. Acestea sunt neconforme cu prevederile normelor in vigoare.

c. Morfologie:

Dezvoltarea s-a realizat pe terenurile adiacente DN67D

3. Obiective de utilitate publica

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica existente in zona.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda amenajarea acceselor in vederea asigurarii accesului persoanelor cu dizabilitati.

Se recomanda asigurarea necesarului de locuri de parcare prin amenajarea terenurilor virane existente.

Se recomanda reabilitarea si dezvoltarea facilitatilor de tratament balnear si spa in sistem deschis in jurul izvoarelor existente.

Se recomanda organizarea de concursuri de solutii supervizate de administratia publica, de Ordinul Arhitectilor din Romania si de Registrul Urbanistilor din Romania, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Zona va fi reglementata in baza unor PUZ-uri sau un PUZ care va aborda intreaga zona introdusa in intravilan.

PUZ va reglementa in mod obligatoriu: zonificarea functionala al terenurilor, regimul de inaltime (prin numar de nivele, cota la cornisa/atic, cota la coama), indicii urbanistici, modul de ocupare si amplasarea pe teren, paletare de materiale si culori, accesele si gestionarea parcajelor.

Se vor include servitutiile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si R.L.U. pentru zona in cauza (sectiunea 1. Pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Este interzisa autorizarea unor dotari balneare si de agrement daca nu se asigura necesarul de locuri de parcare in cadrul parcelei sau printr-un sistem de parcare centralizat existent sau dezvoltat odata cu investitia.

Pe teritoriul parcului, realizarea de constructii permanente sau temporare se face cu respectarea legislatiei in vigoare pe baza unui studiu de impact de mediu (in extravilan) avizat de CS al PNDVC si CMN, aprobat de APNDVC.

Art. 2 – Utilizare functionala

Asigurarea compatibilitatii functionale:

Datorita destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare, dotarile balneare si de agrement se amplaseaza grupat in zone sau subzone specializate ce prezinta omogenitate functionala si

care cuprind de regula unitati apartinand aceleasi categorii. Se recomanda amplasarea in zone nepoluate, in apropierea surselor de apa termominerala, in amplasamente cu posibilitati de acces pietonal si carosabil convenabil.

Utilizari si interventii admise

Bazine cu ape termale
Amenajari in zona dintre drum si Cerna prin utilizarea de structuri usoare reversibile (lemn si metal) .
Zone de parcare

Utilizari si interventii admise cu conditionari

Zone de alimentatie publica, comert, unitati de serviciu care deservesc zonele de imbaiere: grupuri sanitare ecologice, cabine de schimb etc. Vor fi realizate din structuri usoare, reversibile, din lemn si metal.

Extinderea campingurilor existente se poate realiza doar cu asigurarea dotarilor sanitare necesare, dimensionate in acord cu capacitatea de primire a campingului.

Unitati comerciale, grupate cate 3, amplasate la o distanta de 120-150 m unele fata de altele.

Utilizari si interventii interzise

**Orice functiune care nu se gaseste la punctele enumerate mai sus.
Este interzisa introducerea de functiuni de cazare turistica**

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Se vor stabili prin PUZ si se vor respecta prevederile Capitolului 4, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni
Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela
Circulatii si accese
Stationarea autovehiculelor

Regim de inaltime

Se admite un regim maxim de inaltime P
Aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUD/PUZ

Aspectul exterior al cladirilor

a. Reguli generale

Arhitectura cladirilor va fi in acord cu specificul functional. Se va practica o arhitectura de factura moderna atent acordata contextului urban.

Este strict interzisa utilizarea betonului sau a zidariei.

Se vor utiliza structuri metalice sau din lemn si inchideri din lemn, este interzisa acoperirea panourilor de lemn cu tencuiala si termosistem.

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural.

Constructiile vor respecta traditiile arhitectonice locale si vor fi executate din materiale traditionale piatra, lemn, cu invelitoare de sita (frasin, molid).

Zona dintre DN 67D si Cerna va fi amenajata cu un sistem de platforme si alei construite pe o structura metalica sau din lemn. Acestea vor fi destinate deservirii bazinelor balneo existente. Se vor amplasa unitati de serviciu de maxim 50 mp. Acestea vor contine cabine de schimb, grupuri sanitare ecologice si 3 unitati de comert inchiriabile.

Este interzisa dezvoltarea de unitati comerciale pe marginea drumului si in zona de siguranta a drumului.

b. Elemente secundare

Mobilierul urban si amenajarile zonelor libere adiacente cladirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice rezultate.

Conditii de echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice pozarea retelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor

Firidele de bransament vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Punctele trafo vor avea accese corespunzatoare si vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 25% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Imprejmuiri

Este interzisa utilizarea de imprejmuiri opace. Imprejmuirile vor avea un soclu cu inaltime maxima de 60 de cm

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice sau lemn, fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului vor fi stabilite prin **PUZ**, dar nu mai mult de:

POTmax. =30%

CUTmax =0,3

CAP. 6 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Teritoriul intravilan al U.A.T. Baile Herculane este divizat in 30 de U.T.R.-uri, dupa cum urmeaza:

Trupul principal al localitatii:

- UTR. 1 – zona centrala si balneara veche
- UTR. 2 - zona Parc Casino
- UTR. 3 - zona centrala balneo-turistica noua
- UTR. 4 - zona institutii si servicii mixte
- UTR. 5 – zona locuinte individuale cu functiune turistica
- UTR. 6 – zona locuinte colective (cartier Fabrica de paine)
- UTR 7 – zona locuinte colective (cartier Pecinisca)
- UTR 8 – zona locuinte – vile (Iunca Zdrele)
- UTR 9 – zona comerciala, pensiuni si locuinte (ACVATERM si grup gospodaresc)
- UTR 10 – zona dotari sport (stadion)
- UTR 11 – zona locuinte individuale si functiuni complementare(sat Pecinisca)
- UTR 12 – zona locuinte individuale (strada Trandafirilor)
- UTR 13 – zona pentru echipare tehnico-edilitara (statia de epurare)
- UTR 14 – zona Iunca Belareca – malul stang
- UTR 15 – zona Iunca Belareca + gara – malul drept)
- UTR 16 – zona pentru cai de comunicatie si extindere zona urbana
- UTR 17 – zona Uzina de apa
- UTR 29 – extindere intravilan Platoul Coronini
- UTR 30 – extindere intravilan Platoul Siminicea

Trupuri izolate ale localitatii:

- UTR 18 – unitate turistica pe valea Cernei (trup 2)
- UTR 19 – strand termal si camping (trup 4)
- UTR 20 – camping "7 izvoare" (trup 5)
- UTR 21 – baraj si centrala electrica (trup 6)
- UTR 22 – lotizare pe mal lac acumulare (trup 10)
- UTR 23 – lotizare si camping la km 14 pe DN 67D (trup 7)
- UTR 24 – popas turistic (trup 9)
- UTR 25 – lotizare pe mal lac Herculane (trup 8)
- UTR 26 - lotizare pe mal lac Herculane (trup 11)
- UTR 27 – lotizare pe DN67D (trup 12)
- UTR 28 - lotizare pe DN67D (trup 13)

Datorita numarului mare de cladiri clasate ca monumente istorice in cadrul celor doua UTR uri 1 si 2 se propune reglementarea lor ca si Zone Construite Protejate. In vederea instituirii acestui statut se va realiza un Plan Urbanistic pentru Zona Construita Protejata care va completa prevederile prezentului regulament. Pana la aprobarea PUZCP autorizarea lucrarilor de constructii se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJCPN.

Unitati teritoriale de referinta cu reglementari specifice

UTR 1 – Zona centrala si balneara veche

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

UTR 1 se afla in zona de Nord-est a orasului Baile Herculane si se dezvolta de-alungul malului drept al raului Cerna intre Izvorul Diana la sud si hotelul Roman la nord. Acesta face parte din zona istorica a orasului, alaturi de UTR 2 fiind propus in vederea reglementarii ca Zona Construita Protejata datorita numarului mare de monumente istorice aflate pe teritoriul sau.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Functiunea dominanta a zonei este determinata de facilitatile turistice existente in zona: cazare, bai termale.

b. Alte functiuni existente

In cadrul UTR-ului exista doua grupuri izolate de locuinte, doua ansambluri monahale si o discoteca.

c. Morfologie:

- Trama stradala: S-a dezvoltat de-alungul raului Cerna, fiind paralela cu acesta. Accesul la zona de case din spatele complexului monahal romano-catolic se realizeaza prin intermediul unui drum care pleaca de la Hotelul Roman. Trama stradala existenta pastreaza configuratia existenta la finalul sec XIX si consemnata in ridicarea topografica a Regatului Maghiar.
- Lotizare: Forma loturilor este determinata de topografia accidentata. Loturile au forme compacte, in unele cazuri lungimea frontului stradal fiind mai mare decat adancimea, cu o densitate ridicata, exceptie face zona de locuinte individuale din spatele complexului monahal, cu loturi alungite si fronturi stradale inguste cu densitati medii.
- Fronturi: Fronturile sunt compacte in zona pietei Hercules si a str. Nicolae Stoica de Hateg. Zona Hotelului Hercules a fost remodelata in anii 1970 si prezinta o ocupare de tip pavilionar a parcelelor.
- Regim de inaltime: predomina un regim de inaltime redus: P – P+2. Exceptie fac insertiile moderne: Hotel Roman si Hotel Hercules care au P+9+ER.

d. Monumente clasate existente

In cadrul UTR 1 se gasesc urmatoarele monumente istorice:

- Izvorul Hygeea CS-II-m-B-11017 - nr. 46 din lista monumentelor
- Baia Romana CS-II-m-B-11018 - nr. 47
- Baia Hebe CS-II-m-B-11013.01 - nr. 40
- Baia Neptun CS-II-m-A-11015 - nr. 44
- Baile Diana CS-II-m-B-11014 - nr. 43
- Biserica SF. Maria CS-II-m-B-11011 - nr. 37
- Directia Bailor CS-II-m-B-11008 - nr. 34
- Statuia lui Hercule CS-III-m-A-11232 - nr. 58
- Ansamblul Apollo CS-II-m-B-11012; CS-II-m-B-11013 – nr. 39
- Hotel Ferdinand CS-II-m-B-11007 - nr. 33
- Pavilion 11 CS-II-m-B-11016 - nr. 45
- Vila Dora CS-II-m-B-11020 - nr. 49
- Vila Dobosan CS-II-m-B-11022 - nr. 51
- Podul din fonta CS-II-m-A-10976 - nr. 7
- Pavilionul 6 CS-II-m-B-11009 - nr. 35
- Pavilionul 5 CS-II-m-B-11010 - nr. 36

3. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica existente in cadrul UTR-ului:

- Podul de fonta
- Drumuri de acces

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica, conform PUG.

Obiectivele de utilitate publica aflate in lista monumentelor istorice vor fi reabilitate.

Infrastructura stradala va fi modernizata, retelele edilitare vor fi reabilitate. Se vor identifica solutii pentru asigurarea necesarului de parcaje aferent functiunilor existente in zona.

Se vor gasi solutii in vederea pietonizarii zonei Pietei Hercules si asigurarii accesului auto pentru strazile Izvor si Nicolae Stoica de Hateg.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda implementarea unor proiecte sistematice de reabilitare a retelei stradale si a retelelor de utilitati, care sa prevada introducerea in subteran a cablajelor aparente.

Reabilitarea si reintroducerea in circuitul turistic a complexelor din zona pietei Hercules, a baiilor Neptun, Hebe si Diana.

Asigurarea necesarului de parcaje in vederea reintroducerii in circuitul turistic a capacitatilor turistice aflate in paragina in zona pietei Hercules.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Reglementarile pentru prezentul UTR nu pot fi modificate sau amendate decat in urma elaborarii unui PUZCP pentru intreaga zona istorica a statiunii Baile Herculane.

Este interzisa elaborarea unor planuri urbanistice PUZ/PUD cu exceptia PUZCP pentru intreaga zona istorica a statiunii.

Amendarea prevederilor PUZCP va fi posibila doar prin elaborarea unui nou PUZCP care sa studieze aceeasi suprafata ca si cea reglementata in PUZCP initial.

Categoriile de interventie permise pana la elaborarea PUZCP

Se admit:

- interventii de urgenta in vederea prezervarii si reabilitarii monumentelor istorice
- reabilitari ale imobilelor sau ale fatadelor acestora, realizate in baza unor proiecte aprobate de catre Comisia Monumentelor Istorice
- lucrari de interventie la infrastructura rutiera si edilitara care nu afecteaza monumentele invecinate
- demolarea chioscurilor si a gheretelor
- lucrari de intretinere curenta a imobilelor.
- constructii temporare si reversibile complet

Categoriile de interventie permise in urma elaborarii PUZCP

In baza conditiilor PUZCP se vor admite:

- lucrari de constructie sau demolare pe terenuri considerate eliberabile. Acest statut va fi atribuit in urma elaborarii PUZCP.
- introducerea de functiuni noi
- realizarea de lucrari complexe care prevad remodelarea constructiilor monument istoric,
- introducerea de zone de parcaje, adaugarea de noi accese pe parcele
- modificarea structurii parcelarului
- introducerea de noi chioscuri sau gherete in baza unui regulament elaborat in cadrul PUZCP

Categoriile de interventie interzise definitiv in PUZCP

Sunt interzise:

- Amplasarea de panouri publicitare, bannere sau mesh-uri pe cladirile monument istoric sau in zona lor de protectie
- Demolarea fatadelor valoroase ale cladirilor monument istoric
- Schimbarea functiunii sau desfiintarea spatiilor verzi existente

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari admise

Funcțiuni admise în cadrul UTR-ului:

- Institutii publice
- Servicii turistice: cazare și servicii complementare
- Servicii balneare și de tratament
- Funcțiuni de cult
- Institutii culturale
- Locuinte
- Parcaje subterane
- Zone verzi

Utilizari admise cu conditionari

Funcțiuni admise condiționat în cadrul UTR-ului:

- Parcaje cu condiția ca acestea să nu se afle în zona de protecție a unor monumente sau să fie mascate în cadrul altor clădiri cu funcțiuni admise în zona.
- Ateliere meșteșugărești, cu condiția folosirii unui proces tehnologic care nu afectează clădirea în care se desfășoară prin vibrații, noxe, zgomot, încărcări structurale sau modificări ale configurației clădirii și a obținerii avizului din partea Comisiei Monumentelor Istorice.

Utilizari interzise

Funcțiuni interzise în cadrul UTR-ului:

- Funcțiuni care nu au rezolvat necesarul de parcaje sau o soluție viabilă, implementabilă odată cu investiția în cauză, de rezolvare a acestora în sistem integrat la nivelul orașului
- Orice alte funcțiuni care nu sunt enumerate mai sus.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare și configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Este interzisă dezmembrarea parcelelor existente, cu excepția operațiunilor necesare în vederea lărgirii profilelor stradale

Se recomandă refacerea parcelarului istoric acolo unde acesta a fost modificat, în măsura posibilităților și pe baza unor studii, analize și cercetări preliminare a situației istorice, urbanistice și arheologice.

Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Zona prezintă un țesut construit compact și fronturi construite în totalitate. În cazul unor intervenții care impun demolarea completă a clădirilor existente se vor păstra aliniamentele inițiale și fațadele.

Lucrările de reabilitare sau intervențiile asupra clădirilor existente vor păstra aliniamentele existente.

Extinderile se vor realiza retras față de aliniament în vederea separării diferitelor etape de dezvoltare ale clădirii.

Nu se admite introducerea de noi elemente în consola. Balcoanele și bovindourile existente vor fi restaurate și păstrate.

Amplasamentul față de aliniament va fi reglementat pentru fiecare zonă a UTR-ului în baza PUZCP.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Este interzisă realizarea de calcane prin extinderi sau construirea de corpuri noi de clădire.

Acolo unde există calcane ale clădirilor de locuit pe parcele vecine este admisă alipirea la acestea în limita lungimii și înălțimii acestora.

Se admit lipirile la calcanul unui monument istoric. Alipirea se va putea face pe o lungime maximă egală cu cea a calcanului clădirii monument istoric de pe parcela învecinată și pe o înălțime care să nu depășească în nici un punct înălțimea acestuia

Pe parcele învecinate, afectate de zona de protecție a unui monument istoric distanță minimă între

doua cladiri invecinate de pe doua parcele diferite va fi de H/2 fata de cladirea de pe parcela invecinata, unde H reprezinta inaltimea la cornisa superioara sau cel mai inalt punct al aticului celei mai inalte dintre cele doua cladiri.

Pentru extinderi sau corpuri noi de cladire se vor respecta regelementarile Codului Civil in vigoare in privinta retragerilor fata de limitele laterale.

Se impune o retragere de 5m fata de limita posterioara a parcelei pe strazile Domogled, al. Licuricilor si Mihai Eminescu.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Pe aceeasi parcela cu un monument istoric: este interzisa alipirea unor cladiri noi la monumente istorice, intre cladirile monument istoric si constructiile noi invecinate se va respecta o distanta minima obligatorie egala cu jumatate din inaltimea la cornisa superioara sau cel mai inalt punct al aticului celei mai inalte dintre cele doua cladiri, dar nu mai putin de 5 m.

Pentru rezolvarea legaturilor functionale necesare intre cladirile noi si monumentele istorice invecinate se admit elemente de legatura tip tub/pasarela amplasate la o inaltime minima de 4.2 m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

In cazul parcelelor neocupate de monumente istorice:

Distanta intre doua cladiri amplasate izolat pe aceeasi parcela va fi egala cu H/2, unde inaltimea H va fi reprezentata de inaltimea la cornisa superioara sau cel mai inalt punct al aticului celei mai inalte dintre cele doua cladiri.

Se admite alipirea la pereti plini existenti sau alipirea de o cladire existenta in vederea extinderii acesteia.

Circulatii si accese

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza exista posibiliti de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caile de acces la drumurile publice vor fi configurate astfel incat sa permita in mod obligatoriu interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional, autorizarea lucrarilor de constructii este permisa fara indeplinirea conditiilor de accesibilitate a mijloacelor de stingere a incendiilor, doar cu avizul favorabil al unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces nou la drumurile publice va fi avizat de catre administratorul acestora.

Autorizarea lucrarilor pentru constructii cu functiuni publice, turistice sau locuinte colective este permisa doar daca se asigura accesibilitate velo si parcaje speciale destinate bicicletelor.

La reabilitarea strazilor de categoria II si III se vor introduce piste speciale destinate circulatiei bicicletelor.

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza se asigura accese pietonale, dimensionate corect in raport cu functiunea si fluxul de public aferent constructiei in cauza.

Este obligatorie conformarea acceselor pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea lucrarilor de constructii fara asigurarea necesarului de parcaje in cadrul parcelei sau printr-un sistem de parcaje comun.

Este interzisa transformarea zonelor verzi de pe marginea drumului sau a trotuarelor in parcaje.

In baza unui studiu de trafic vor fi prevazute amplasamente pentru construirea de parcaje colective care sa deserveasca ansamblul pietei Hercules.

Regim de inaltime

Supraetajarea cladirilor monument istoric este strict interzisa.

Mansardarea cladirilor monument istoric este admisa doar cu pastrarea volumetriei si inaltimii originale a invelitorii.

Pe parcelele imediat invecinate (limita de proprietate comuna) cu parcela ocupata de un monument istoric cu regim inaltime P+1, se accepta maxim P+M, in jurul unui monument P+2 se va accepta maxim P+1. Prin exceptie in situatia unor monumente P/P+M se accepta maxim P+M, cu conditia ca inaltimea la cornisa, respectiv coama sa fie mai mici decat cele ale monumentului istoric imediat invecinat.

Pentru alte situatii acesta va fi stabilit prin PUZCP

Aspectul exterior al cladirilor

Reguli generale

Insertiile in cadrul zonelor de protectie ale monumentelor istorice vor fi de factura contemporana si in acord cu caracterul zonei.

In vederea pastrarii ambientului specific statiunii sunt interzise insertii prin contrast in cadrul cladirilor monument istoric sau in zonele de protectie ale acestora. Orice insertie va fi sustinuta in baza unui studiu de ambientare (sustinut prin studiu volumetric si desfasurate de fatade) pe o raza de 50 de metri.

Cladirile tip plomba vor fi argumentate in baza unui studiu de tesut urban construit si a unor studii de fatada.

Este interzisa utilizarea culorilor stridente sau a placajelor de tabla sau materiale care imita lemnul in rezolvarea fatadelor.

Sunt interzise orice interventii asupra fatadelor care prin natura lor, altereaza sau distrug decoratiunile originale ale monumentelor istorice. In aceasta categorie de interventii se includ si operatiuni de termoizolare exterioara, modificari a registrelor sau a impartirii plin/gol.

In cazul unei investitii care presupune demolarea partiala, din considerente de siguranta, a unei cladiri clasate ca monument istoric, se impune pastrarea fatadei valoroase, a formei acoperisului si a volumetriei initiale in zonele valoroase. Orice modificari ale volumetriei initiale ale cladirilor monument istoric, in zone care permit astfel de interventii (fatade dorsale/laterale nedecorate) se admit doar in baza unor studii volumetrice, de ambientare si de relationare la vecinatati prezentate Comisiei Monumentelor Istorice.

Chioscurile si gheretele existente in cadrul UTR-ului vor fi inlocuite cu un model unitar implementat pe intreg teritoriul U.A.T. Baile Herculane, la expirarea autorizatiei temporare de constructie. Modelul de chiosc utilizat va fi stabilit de catre Directia de Urbanism din cadrul Primariei Baile Herculane. Chioscurile care au fost autorizate ca si constructii temporare fara sa se specifice termenul maxim de utilizare al acestora vor fi inlocuite in termen de maxim un an de la adoptarea prezentului regulament prin Hotarare de Consiliu Local.

Fatade

La interventiile asupra fatadelor unor monumente istorice sau a unor cladiri care intra in zona de protectie a acestora se impune utilizarea unor materiale in acord cu caracterul original al acestora.

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramic lucioase, din piatra artificiala, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural sau tencuieli decorative.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza aspectul original al cladirii si specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

La reabilitari se recomanda utilizarea unor materiale cu aspect fizic similar cu cele originale.

Selectarea paletelor coloristice la proiectele de reabilitare a monumentelor se va realiza in urma analizei stratificatiei coloristice a cladirii si a unui studiu aprofundat asupra diverselor etape de reabilitare. Se recomanda utilizarea culorilor originale ale cladirilor. Este interzisa utilizarea unei palate coloristice/culori nedocumentata in studiul istoric.

In privinta culorilor folosite la cladirile existente in zona de protectie a unui monument istoric se impune utilizarea unor culori complementare cu culoarea dominanta folosita la monumentul istoric.

Goluri

La cladirile monument istoric sunt interzise operatiuni de modificare a golurilor sau adaugare de goluri sau a raportului plin/gol de pe fatadele valoroase. Ca si exceptie se accepta modificarea unor goluri aparute in urma unor interventii anterioare necorespunzatoare

Sunt incurajate interventii care readuc la forma initiala fatadele cladirii afectate de interventii anterioare improprii.

Pentru golurile mascate in cadrul unor interventii anterioare asupra unui monument istoric si identificate in cursul lucrarilor de reabilitare se vor propune solutii adecvate de punere in valorare sau conservare.

Tamplarii

In zona de protectie a monumentelor istorice se impune utilizarea unor tamplarii din materiale in acord cu cele ale monumentului istoric din imediata vecinatate. Solutiile de impartire vor fi fundamentate in baza unui studiu de fatada si a unor referinte in fata Comisiei zonale a Monumentelor Istorice.

La inlocuirea tamplariilor cladirilor neclasate ca si monumente istorice se va urmari utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei si a unor impartiri care sa permita o iluminare cat mai buna a interiorului prin reducerea numarului de montanti si canate.

Montarea de ferestre de mansarda in planul invelitorii la monumentele istorice este interzisa pe versantii indreptati spre spatiul public. Se permite montarea lor pe versantii indreptati spre curti interioare,

acolo unde este posibil, sau pe versantii aflati deasupra fatadelor nedecorate.

Invelitori

La interventiile asupra invelitorilor unor monumente istorice sau a unor cladiri care intra in zona de protectie a acestora se impune utilizarea unor materiale in accord cu caracterul original al invelitorii monumentului istoric.

Este interzisa utilizarea tiglei metalice, a tablei trapezoidale, a invelitorilor bitunimoase: sindrila bituminoasa, placi ondulate, membrane de bitum montate pe acoperisuri inclinate. De asemenea este interzisa inlocuirea tiglei solzi cu tigla profilata sau de presa.

Se admit:

La inlocuirea unei invelitori din tigle solzi se va utiliza acelasi tip de invelitoare. In situatia in care o invelitoare realizata initial cu tigle solzi a fost inlocuita anterior cu alt material sau tip de tigla, lucrarile de reabilitare vor prevedea utilizarea tiglei solzi.

La acoperisurile la care s-a folosit tabla faltuita se va utiliza acelasi tip de invelitoare, se admite utilizarea tablei prefaltuite

La acoperisurile terasa ale unor cladiri existente in zona de protectie a unui monument istoric se admite utilizarea unor membrane din Bitum/PVC/EPDM, cu conditia ca acestea sa fie mascate de un strat de lestare din pietris sau de un strat vegetal.

Este interzisa utilizarea de culori stridente la invelitori, la inlocuirea invelitorilor se vor folosi aceleasi culori ca si la cele originale.

Montarea de ferestre de mansarda in planul invelitorii este interzisa atunci cand acestea altereaza imaginea exterioara a cladirii. Se permite montarea lor pe versantii orientati spre curti interioare, acolo unde este posibil, sau pe versantii aflati deasupra fatadelor nedecorate.

Cosuri, elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelelor tehnice pe fatadele valoroase ale cladirilor monumentelor istorice sau pe fatadele principale ale cladirilor.

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/ tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Este interzisa pozarea cosurilor de fum ale centralelor termice cu tiraj fortat pe fatada dinspre strada.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

Vitrine

Vitrinele spatiilor comerciale se vor incadra in ambientul istoric prin forme, finisaje si decoratiuni.

La reabilitarea vitrinelor monumentelor istorice se va urmari refacerea materialitatii si a decoratiunilor originale. Vitrinele create ulterior in fatadele monumentelor istorice vor fi detaliate astfel incat sa fie evidentiata caracterul ulterior al interventiei.

La realizarea vitrinelor este interzisa utilizarea sticlei reflectorizante si a materialelor de tamplarie care nu sunt in acord cu cele utilizate la monumentul in care se vor insera vitrinele.

Este interzisa utilizarea de tamplarii din PVC sau aluminiu la realizarea vitrinelor.

Firme

Firmele montate pe fatadele monumentelor istorice vor face obiectul autorizarii in baza articolului 33 al prezentului regulament.

La intocmirea regulamentului local de publicitate UTR-ul va fi reglementat ca o zona de publicitate restransa.

Se interzice utilizarea de bannere, ecrane publicitare, mesh-uri, panouri publicitate pe cuprinsul UTR-ului. Ca si exceptie se admite folosirea de mesh-uri montate pe structurile schelelor la cladirile in curs de renovare, cu respectarea prevederilor regulamentului local de publicitate si a legii 185/2003.

Pentru firmele montate pe fatadele cladirilor, indiferent de pozitia lor, se va folosi un cadru de referinta cu laturile de 50X50 cm. Firmele nu vor avea voie sa depaseasca limitele acestui cadru. Aceasta regula se va aplica si firmelor dispuse pe usile sau vitrinele spatiilor comerciale sau de servicii.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau in planul fatadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau in zona de protectie a acestora nu vor afecta prin forma, imagine, iluminare sau paleta coloristica imaginea monumentelor istorice in cauza.

Elemente secundare

Lucrarile vechi de feronerie, decoratiuni metalice, balustrazi sau alte elemente decorative specifice se vor conserva si restaura in vederea punerii lor in valoare si a pastrarii ambientului specific statiunii.

Curtile de serviciu, spatiile gospodaresti sau locurile de depozitare a pubelelor vor fi disimulate prin elemente ambientale sau vor fi integrate in cadrul volumetriei constructiilor sau ansamblurilor noi propuse.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelelor edilitare subterane, iar retelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

Este interzisa Introducerea de elemente ambientale care afecteaza imaginea monumentelor in jurul carora se afla, prin culori, forme sau gabarite

Este interzisa schimbarea destinatiei zonelor verzi din jurul unor monumente istorice sau din zona de protectie a acestora.

Este interzisa realizarea oricaror lucrari de constructie in zonele delimitate ca si parcuri sau spatii verzi, cu exceptia cercetarilor arheologice, a lucrarilor de reabilitare si reamenajare, a lucrarilor de reabilitare si extindere a retelelor edilitare si Introducerea de mobilier urban reversibil precum banci, cosuri de gunoi, pergole, chioscuri.

Pentru investitiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spatii verzi la fiecare parcela, care vor fi comasate in parcuri, sau zone plantate aflate in interiorul parcelei.

Este interzisa taierea vegetatiei mature. Prin exceptie se admite taierea arborilor care au devenit un pericol pentru populatie sau cladirile invecinate sau care impiedica realizarea unei constructii.

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Imprejmuiri

Pentru zonele protejate, monumente, imprejmuirile se vor realiza in caracterul epocii , in baza studiilor stilistice

– se admite realizarea unor imprejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea mai mare de 60cm la limita dinspre strada sau spatiul public a parcelelor ocupate de monumente istorice.

Este interzisa realizarea de imprejmuiri din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT – % mp AC /mp teren)

POTmax=50%, sau existent in cazul loturilor cu monumente

– exceptie de la POTmax=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT – mp ADC / mp teren)

CUTmax=1,5

- exceptie de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal

UTR 2 – Zona Parc Cazinou

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare in oras

Zona definita ca UTR 2 – Zona centrala Veche se afla in zona de Nord a orasului. Delimitarea este realizata in baza unor limite geografice: Raul Cerna – est, DN 67D – vest, Podul de piatra (inclusiv) – nord, Locuintele Graniceresti (exclusiv) – sud. UTR-ul se dezvoltă de-a lungul raului Cerna de la Podul Rosu pana la Podul de Piatra. Zona delimitata in UTR cuprinde un numar mare de monumente istorice clasate care acomodeaza preponderent functiuni turistice si de loisir.

2. Situatia actuala

a. Functiunea dominanta existent

Zona delimitata in cadrul UTR cuprinde un mixaj de functiuni. Functiunea initiala a zonei a fost cea de zona turistica. Aceasta cuprindea atat capacitati de cazare in Hotel Traian, Hotel Decebal, Pavilionul 12 si mai taziu Hotel Cerna. Pe langa acestea s-au dezvoltat functiuni turistice complementare: Strandul Termal, Cazinoul, Parcul si Chioscul pentru fanfara.

b. Alte functiuni existente

Pe langa mixajul de functiuni turistice, in ordine cronologica au aparut: un ansamblu de locuinte destinate garnizoanei graniceresti existenta in zona in perioada Austro-Ungara; biserica Schimbarea la fata in imediata vecinatate a hotelului Cerna; si o zona de locuinte individuale si colective care contine si primaria, in spatele ansamblului de cladiri turistice.

c. Morfologie:

Trama stradala: Structura tramei stradale este puternic influentata de terenul pe care se dezvoltă. Strazii formate in paralel cu raul Cerna adaugandu-se o retea de strazi cu profil ingust dezvoltate pe versantul dealului.

Lotizare: La fel ca si trama stradala, forma loturilor este influentata de terenul accidentat pe care il ocupa. Constructiile realizate in spatele ansamblului Cazinou – Strand termal – Pavilion 1 – Hotel Decebal si al hotelului Cerna ocupa loturi mici rezultate in urma sistematizarilor verticale din perioada interbelica si postbelica. Pe aceste parcele indicii urbanistici au valori ridicate cu posibilitati reduse de extindere a zonei construite.

Fronturi: Zona monumentelor istorice este formata din elemente izolate si cu distante mari intre ele. Exceptie fac Hotelul Decebal si Pavilionul 1 care sunt racordate la Cazinou prin intermediul unor galerii parter. In zona de locuinte dezvoltata postbelic predomina fronturile compacte dar necontinuu.

Regim de inaltime: Predomina un regim de inaltime redus, cu o valoare maxima de P+4+M pentru Hotel Cerna. Pe de alta parte sistematizarea verticala stabileste relatii diferite intre cladirile existente in cadrul UTR-ului, asadar zona primariei se afla peste cota invelitorii Hotelului Decebal. Regimul de inaltime variaza in functie de tipologia functionala dupa cum urmeaza: locuinte individuale P/ P+1; locuinte colective P+2/P+3; cazare: P+1 – P+4; cultura: P – P+3; administratie: P+2.

d. Monumente clasate existente

In cadrul UTR 2 – Zona centrala Veche sunt cuprinse urmatoarele monumente istorice clasate:

- Hotel Cerna – CS-II-m-B-10985 - nr. 9
- Biserica Schimbarea la fata – CS-II-m-A-10999 - nr. 24
- Vila Fenesan – CS-II-m-B-11006 -
- Strandul Termal – CS-II-m-B-11001 - nr. 26
- Hotel Traian – CS-II-m-A-11002 - nr. 28
- Hotel Decebal – CS-II-m-A-11005 - nr. 32
- Pavilionul 12 – CS-II-m-B-11000 - nr. 25
- Cazinoul – CS-II-m-A-11004.01 - nr. 29
- Parcul central si Chioscul pentru fanfara – CS-II-m-A-11004.03 – nr. 31
- Vila Elisabeta – CS-II-m-B-11003 - nr. 27
- Podul de piatra – CS-II-m-A-10973 - nr. 4
- Parcul Cazinoului – CS-II-m-A-11004.2 - nr. 30

3. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica existente in cadrul UTR-ului:

- Casa de cultura
- Cazinoul
- Podul de piatra

- Parcul Cazinoului
- Chioscul pentru fanfara
- Cinematograful
- Drumuri si alei publice

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica, conform PUG.

Obiectivele de utilitate publica aflate in lista monumentelor istorice vor fi reabilitate.

Infrastructura stradala va fi modernizata, retelele edilitare vor fi reabilitate si cablajele introduse in subteran.

Parcarile existente vor fi extinse si se vor crea noi parcare care sa preia necesarul de parcaje aferent functiunilor publice.

Modernizarea bretelei de legatura intre DN 67D si str. Mihai Eminescu.

Pastrarea in domeniul public sau privat al U.A.T. Baile Herculane a zonelor verzi de pe intreg cuprinsul UTR-ului. Protejarea si intretinerea spatiilor verzi existente si identificarea zonelor care pot fi regenerate prin crearea de noi spatii verzi.

Reabilitarea si pastrarea in stare buna a spatiilor verzi cu valoare de patrimoniu.

4. Masuri si recomandari

Se recomanda implementarea unor proiecte sistematice de reabilitare a retelei stradale si a retelelor de utilitati, care sa prevada Introducerea in subteran a cablajelor aparente.

Reabilitarea si reintroducerea in circuitul turistic a Hotelului Decebal si a Hotelului Traian.

Reabilitarea Cazinoului si refunctionalizarea acestuia.

Asigurarea necesarului de parcaje in vederea reintroducerii in circuitul turistic a capacitatilor turistice aflate in paragina.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Reglementarile pentru prezentul UTR nu pot fi modificate sau amendate decat in urma elaborarii unui Plan Urbanistic pentru Zone Proteate (PUZCP) pentru intreaga zona istorica a statiunii Baile Herculane.

Este interzisa elaborarea unor planuri urbanistice PUZ/PUD cu exceptia PUZCP pentru intreaga zona istorica a statiunii.

Amendarea prevederilor PUZCP va fi posibila doar prin elaborarea unui nou PUZCP care sa studieze aceeasi suprafata ca si cea reglementata in PUZCP initial.

Categoriile de interventie permise pana la elaborarea PUZCP

Se admit:

- interventii de urgenta in vederea prezervarii si reabilitarii monumentelor istorice
- reabilitari ale imobilelor sau ale fatadelor acestora, realizate in baza unor proiecte aprobate de catre Comisia Monumentelor Istorice
- lucrari de interventie la infrastructura rutiera si edilitara care nu afecteaza monumentele invecinate
- demolarea chioscurilor si a gheretelor
- lucrari de intretinere curenta a imobilelor
- constructii temporare si reversibile complet

Categoriile de interventie permise in urma elaborarii PUZCP

In baza conditiilor PUZCP se vor admite:

- lucrari de constructie sau demolare pe terenuri considerate eliberabile. Acest statut va fi atribuit in urma elaborarii PUZCP.
- introducerea de functiuni noi
- realizarea de lucrari complexe care prevad remodelarea constructiilor monument istoric,
- introducerea de zone de parcaje, adaugarea de noi accese pe parcele
- modificarea structurii parcelarului
- introducerea de noi chioscuri sau gherete in baza unui regulament elaborat in cadrul PUZCP

Categorii de interventie interzise definitiv in UTR

Sunt interzise:

- Amplasarea de panouri publicitare, bannere sau mesh-uri pe cladirile monument istoric sau in zona

lor de protecție

- Demolarea fatadelor valoroase ale cladirilor monument istoric
- Schimbarea functiunii sau desfiintarea spatiilor verzi existente

Art. 2 – Utilizare functionala

Utilizari admise

Funcțiuni admise in cadrul UTR-ului:

- Institutii publice
- Servicii turistice: cazare si servicii complementare
- Servicii balneare si de tratament
- Locuinte cu densitate medie
- Institutii culturale
- Parcaje subterane
- Zone verzi
- Funcțiuni de cult

Utilizari admise cu conditionari

Funcțiuni admise conditionat in cadrul UTR-ului:

- Parcaje cu conditia ca acestea sa nu se afle in zona de protecție a unor monumente sau sa fie mascate in cadrul altor cladiri cu functiuni admise in zona.
- Ateliere mestesugaresti, cu conditia folosirii unui proces tehnologic care nu afecteaza cladirea in care se desfasoara prin vibratii, noxe, zgomot, incarcari structurale sau modificari ale configuratiei cladirii si a obtinerii avizului din partea Comisiei Monumentelor Istorice.

Utilizari interzise

Funcțiuni interzise in cadrul UTR-ului:

- Funcțiuni care nu au rezolvat necesarul de parcaje sau o solutie viabila, implementabila odata cu investitia in cauza, de rezolvare a acestora in sistem integrat la nivelul orasului
- Orice alte functiuni care nu sunt enumerate mai sus.

Art. 3 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente, cu exceptia operatiunilor necesare in vederea largirii profilelor stradale

Se recomanda refacerea parcelarului istoric acolo unde acesta a fost modificat, in masura posibilitatilor si pe baza unor studii, analize si cercetari preliminare a situatiei istorice, urbanistice si arheologice.

Autorizarea lucrarilor va putea fi conditionata de efectuarea dezmembrarilor pentru realizarea sistematizarilor stradale si a realiniierilor stradale. Parcele rezultate si destinate realiniierilor, cuprinse intre aliniamentul vechi si cel retras, vor trece in proprietate publica gratuita sau in caz contrar vor fi grevate de o interdictie definitiva de construire cu exceptia lucrarilor de interes si/sau utilitate publica.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Lucrarile de reabilitare, interventiile sau extinderile asupra cladirilor existente pe str. Domogled si str. Mihai Eminescu vor pastra aliniamentele existente.

Interventiile sau extinderile asupra cladirilor existente pe alea Licuricilor vor avea in vedere posibilitatea largirii strazii, astfel se impune o retragere de 5 m fata de aliniament.

Interventiile sau extinderile asupra cladirilor existente pe alea Domogled vor avea in vedere posibilitatea largirii strazii, astfel se impune o retragere de 3 m fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Este interzisa realizarea de calcane prin extinderi sau construirea de corpuri noi de cladire.

Acolo unde exista calcane ale cladirilor de locuit pe parcele vecine este admisa alipirea la acestea in limita lungimii si inaltimei acestora.

Se admit lipirile la calcanul unui monument istoric. Alipirea se va putea face pe o lungime maxima egala cu cea a calcanului cladirii monument istoric de pe parcela invecinata si pe o inaltime care sa nu depaseasca in nici un punct inaltimea acestuia

Pe parcele invecinate, afectate de zona de protectie a unui monument istoric distanta minima intre doua cladiri invecinate de pe doua parcele diferite va fi de $H/2$ fata de cladirea de pe parcela invecinata, unde H reprezinta inaltimea la cornisa superioara sau cel mai inalt punct al aticului celei mai inalte dintre cele doua cladiri.

Pentru extinderi sau corpuri noi de cladire se vor respecta regelementarile Codului Civil in vigoare in privinta retragerilor fata de limitele laterale.

Se impune o retragere de 5 m fata de limita posterioara a parcelei pe strazile Domogled, al. Licuricilor si Mihai Eminescu.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Este interzisa construirea de corpuri noi, individuale, pe parcelele existente pe strazile Domogled si Mihai Eminescu, al. Licuricilor si al. Domogled.

Se vor respecta prescriptiile Codului Civil in vigoare in privinta retragerilor fata de limitele laterale.

Pe aceeasi parcela cu un monument istoric: este interzisa alipirea unor cladiri noi la monumente istorice, intre cladirile monument istoric si constructiile noi invecinate se va respecta o distanta minima obligatorie egala cu jumatate din inaltimea la cornisa superioara sau cel mai inalt punct al aticului celei mai inalte dintre cele doua cladiri, dar nu mai putin de 5 m.

Pentru rezolvarea legaturilor functionale necesare intre cladirile noi si monumentele istorice invecinate se admit elemente de legatura tip tub/pasarela amplasate la o inaltime minima de 4.2 m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

In cazul parcelelelor neocupate de monumente istorice:

Distanta intre doua cladiri amplasate izolat pe aceeasi parcela va fi egala cu $H/2$, unde inaltimea H va fi reprezentata de inaltimea la cornisa superioara sau cel mai inalt punct al aticului celei mai inalte dintre cele doua cladiri.

Se admite alipirea la pereti plini existenti sau alipirea de o cladire existenta in vederea extinderii acesteia.

Circulatii si accese

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza exista posibiliti de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caile de acces la drumurile publice vor fi configurate astfel incat sa permita in mod obligatoriu interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional, autorizarea lucrarilor de constructii este permisa fara indeplinirea conditiilor de accesibilitate a mijloacelor de stingere a incendiilor, doar cu avizul favorabil al unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces nou la drumurile publice va fi avizat de catre administratorul acestora.

Autorizarea lucrarilor pentru constructii cu functiuni publice, turistice sau locuinte colective este permisa doar daca se asigura accesibilitate velo si parcaje speciale destinate bicicletelor.

La reabilitarea strazilor de categoria II si III se vor introduce piste speciale destinate circulatiei bicicletelor.

Autorizarea lucrarilor de constructii este permisa numai daca pentru parcela in cauza se asigura accese pietonale, dimensionate corect in raport cu functiunea si fluxul de public aferent constructiei in cauza.

Este obligatorie conformarea acceselor pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

Este interzisa autorizarea lucrarilor de constructii fara asigurarea necesarului de parcaje in cadrul parcelei sau printr-un sistem de parcaje comun.

Este interzisa transformarea zonelor verzi de pe marginea drumului sau a trotuarelor in parcaje.

Regim de inaltime

Supraetajarea cladirilor monument istoric este strict interzisa.

Mansardarea cladirilor monument istoric este admisa doar cu pastrarea volumetriei si inaltimei originale a invelitorii.

Pe parcelele imediat invecinate (limita de proprietate comuna) cu parcela ocupata de un monument istoric cu regim inaltime $P+1$, se accepta maxim $P+M$, in jurul unui monument $P+2$ se va accepta maxim $P+1+M$. Prin exceptie in situatia unor monumente $P/P+M$ se accepta maxim $P+M$, cu conditia ca inaltimea la cornisa, respectiv coama sa fie mai mici decat cele ale monumentului istoric imediat invecinat.

Regimul de inaltime maxim admis pentru locuinte individuale este $D+P+1+M$.

Pentru alte functiuni acesta va fi stabilit prin PUZCP

Aspectul exterior al cladirilor

Reguli generale

Insertiile in cadrul zonelor de protectie ale monumentelor istorice vor fi de factura contemporana si in acord cu caracterul zonei.

In vederea pastrarii ambientului specific statiunii sunt interzise insertii prin contrast in cadrul cladirilor monument istoric sau in zonele de protectie ale acestora. Orice insertie va fi sustinuta in baza unui studiu de ambientare (sustinut prin studiu volumetric si desfasurate de fatade) pe o raza de 50 de metri.

Cladirile tip plomba vor fi argumentate in baza unui studiu de tesut urban construit si a unor studii de fatada.

Este interzisa utilizarea culorilor stridente sau a placajelor de tabla sau materiale care imita lemnul in rezolvarea fatadelor.

Sunt interzise orice interventii asupra fatadelor care prin natura lor, altereaza sau distrug decoratiunile originale ale monumentelor istorice. In aceasta categorie de interventii se includ si operatiuni de termoizolare exterioara, modificari a registrelor sau a impartirii plin/gol.

In cazul unei investitii care presupune demolarea partiala, din considerente de siguranta, a unei cladiri clasate ca monument istoric, se impune pastrarea fatadei valoroase, a formei acoperisului si a volumetriei initiale in zonele valoroase. Orice modificari ale volumetriei initiale ale cladirilor monument istoric, in zone care permit astfel de interventii (fatade dorsale/laterale nedecorate) se admit doar in baza unor studii volumetrice, de ambientare si de relationare la vecinatati prezentate Comisiei Monumentelor Istorice.

Chioscurile si gheretele existente in cadrul UTR-ului vor fi inlocuite cu un model unitar implementat pe intreg teritoriul U.A.T. Baile Herculane, la expirarea autorizatiei temporare de constructie. Modelul de chiosc utilizat va fi stabilit de catre Directia de Urbanism din cadrul Primariei Baile Herculane. Chioscurile care au fost autorizate ca si constructii temporare fara sa se specifice termenul maxim de utilizare al acestora vor fi inlocuite in termen de maxim un an de la adoptarea prezentului regulament prin Hotarare de Consiliu Local.

Cladiri noi

Fatade:

La realizarea unor cladiri noi pe terenuri afectate de zona de protectie a unui monument istoric se vor folosi materiale de fatada in acord cu cele folosite la monumentul invecinat

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramic lucioase, din piatra artificiala, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitatii de material natural sau tencuieli decorative.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza aspectul original al cladirii si specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

In privinta culorilor folosite la cladirile noi se impune utilizarea unor culori complementare cu culoarea dominanta folosita la monumentul istoric imediat invecinat sau la cladirea imediat invecinata.

Goluri

Cladirile nou construite vor respecta raportul si modul general de distributie plin/gol al zonei in care vor fi implantate.

Tamplarii

Se impune utilizarea unor tamplarii din materiale in acord cu specificul zonei. Solutiile de impartire vor fi fundamentate in baza unui studiu de fatada si a unor referinte in fata Comisiei zonale a Monumentelor Istorice.

La cladirile noi care nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice se va urmari utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei si a unor impartiri care sa permita o iluminare cat mai buna a interiorului prin reducerea numarului de montanti si canate.

Invelitori

Se admite utilizarea invelitorilor ceramice sau din tabla faltuita/prefaltuita pentru acoperisurile in panta.

La realizarea acoperisurilor terasa este admisa utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice cu conditia acoperirii acestora cu un strat vegetal sau de pietris.

Este interzisa utilizarea invelitoarelor din tabla cutata, trapezoidala sau tigla metalica.

Este interzisa utilizarea invelitorilor bituminoase precum placi ondulate, sindrila bituminoasa, membrane bituminoase montate pe invelitori in panta.

Este interzisa utilizarea de invelitori in culori stridente sau care nu se integreaza in specificul zonei.

Cladiri existente – reabilitari

Fatade:

La interventiile asupra fatadelor unor monumente istorice sau a unor cladiri care intra in zona de protectie a acestora se impune utilizarea unor materiale in acord cu caracterul original al acestora.

Nu sunt admise panouri din sticla cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice lucioase, din piatra artificiala, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice, panouri cu imitatii de material natural sau tencuieli decorative.

Se recomanda folosirea unor tencuieli simple care pastreaza aspectul original al cladirii si specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparenta maxima.

La reabilitari se recomanda utilizarea unor materiale cu aspect fizic similar cu cele originale.

Selectarea paletelor coloristice la proiectele de reabilitare a monumentelor se va realiza in urma analizei stratificatiei coloristice a cladirii si a unui studiu aprofundat asupra diverselor etape de reabilitare. Se recomanda utilizarea culorilor originale ale cladirilor. Este interzisa utilizarea unei palete coloristice/culori nedocumentata in studiul istoric.

In privinta culorilor folosite la cladirile existente in zona de protectie a unui monument istoric se impune utilizarea unor culori complementare cu culoarea dominanta folosita la monumentul istoric.

Goluri

La cladirile monument istoric sunt interzise operatiuni de modificare a golurilor sau adaugare de goluri ori modificarea raportului plin/gol de pe fatadele valoroase. Ca si exceptie se accepta modificarea unor goluri aparute in urma unor interventii anteriorare necorespunzatoare

Sunt incurajate interventii care readuc la forma initiala fatadele cladirii afectate de interventii anterioare improprii.

Pentru golurile mascate in cadrul unor interventii anterioare asupra unui monument istoric si identificate in cursul lucrarilor de reabilitare se vor propune solutii adecvate de punere in valoare sau conservare.

Tamplarii

In zona de protectie a monumentelor istorice se impune utilizarea unor tamplarii din materiale in acord cu cele ale monumentului istoric din imediata vecinatate. Solutiile de impartire vor fi fundamentate in baza unui studiu de fatada si a unor referinte in fata Comisiei zonale a Monumentelor Istorice.

La inlocuirea tamplariilor cladirilor neclasate ca si monumente istorice se va urmari utilizarea unor materiale si culori care sa nu intre in conflict cu caracterul zonei si a unor impartiri care sa permita o iluminare cat mai buna a interiorului prin reducerea numarului de montanti si canate.

Montarea de ferestre de mansarda in planul invelitorii la monumentele istorice este interzisa pe versantii indreptati spre spatiul public. Se permite montarea lor pe versantii indreptati spre curti interioare, acolo unde este posibil, sau pe versantii aflati deasupra fatadelor nedecorate.

Invelitori

La interventiile asupra invelitorilor unor monumente istorice sau a unor cladiri care intra in zona de protectie a acestora se impune utilizarea unor materiale in accord cu caracterul original al invelitorii monumentului istoric.

Este interzisa utilizarea tiglei metalice, a tablei trapezoidale, a invelitorilor bituminoase: sindrila bituminoasa, placi ondulate, membrane de bitum montate pe acoperisuri inclinate. De asemenea este interzisa inlocuirea tiglei solzi cu tigla profilata sau de presa.

Se admit:

La inlocuirea unei invelitori din tigle solzi se va utiliza acelasi tip de invelitoare. In situatia in care o invelitoare realizata initial cu tigle solzi a fost inlocuita anterior cu alt material sau tip de tigla, lucrarile de reabilitare vor prevedea utilizarea tiglei solzi. Se admite inlocuirea unei invelitori de tigla cu una din tabla faltuita/prefaltuita in conditiile existentei unui argument de ordin tehnic (precum reducerea sau redistribuirea incarcarii), argumentat in baza unei expertize tehnice.

La acoperisurile la care s-a folosit tabla faltuita se va utiliza acelasi tip de invelitoare, se admite utilizarea tablei prefaltuite

La acoperisurile terasa ale unor cladiri existente in zona de protectie a unui monument istoric se admite utilizarea unor membrane din Bitum/PVC/EPDM, cu conditia ca acestea sa fie mascate de un strat de lestare din pietris sau de un strat vegetal.

Este interzisa utilizarea de culori stridente la invelitori, la inlocuirea unor invelitori se vor folosi aceleasi culori ca si la cele originale.

Montarea de ferestre de mansarda in planul invelitorii este interzisa atunci cand acestea altereaza

imaginea exterioara a cladirii. Se permite montarea lor pe versantii orientati spre curti interioare, acolo unde este posibil, sau pe versantii aflati deasupra fatadelor nedecorate.

Cosuri elemente de ventilatie si retele tehnice aparente

Este interzisa pozarea aparenta a retelor tehnice pe fatadele valoroase ale cladirilor monumentelor istorice sau pe fatadele principale ale cladirilor.

Echipamentele tehnice ale cladirilor (racitoare de apa, tuburi de ventilatie etc.) vor fi amplasate fara sa afecteze imaginea generala a cladirii vizibila de la nivelul strazii si vor fi disimulate prin imprejmuiri continue din riflaje de lemn/ tabla perforata/tabla expandata.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 4.2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leaga doua corpuri de cladire invecinate si nu supratraverseaza un acces carosabil vor fi montate la o inaltime minima de 2m fata de cota terenului sistematizat de sub ele.

Este interzisa pozarea cosurilor de fum ale centralelor termice cu tiraj forat pe fatada dinspre strada.

Cosurile de fum vor fi realizate in acord cu prevederile normativelor in vigoare in ceea ce priveste relatia cu vecinatatile, amplasarea in plan, inaltimea si materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementarilor in vigoare si vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

Vitrine

Vitrinele spatiilor comerciale se vor incadra in ambientul istoric prin forme, finisaje si decoratiuni.

La reabilitarea vitrinelor monumentelor istorice se va urmari refacerea materialitatii si a decoratiunilor originale. Vitrinele create ulterior in fatadele monumentelor istorice vor fi detaliate astfel incat sa fie evidentiati caracterul ulterior al interventiei.

La realizarea vitrinelor este interzisa utilizarea sticlei reflectorizante si a materialelor de tamplarie care nu sunt in acord cu cele utilizate la monumentul in care se vor insera vitrinele.

Este interzisa utilizarea de tamplarii din PVC sau aluminiu la realizarea vitrinelor.

Firme

Firmele montate pe fatadele monumentelor istorice vor face obiectul autorizarii in baza articolului 33 al prezentului regulament.

La intocmirea regulamentului local de publicitate UTR-ul va fi reglementat ca o zona de publicitate restransa.

Se interzice utilizarea de bannere, ecrane publicitare, mesh-uri, panouri publicitate pe teritoriul UTR-ului. Ca si exceptie se admite folosirea de mesh-uri montate pe structurile schelelor la cladirile in curs de renovare, cu respectarea prevederilor regulamentului local de publicitate si a legii 185/2003.

Pentru firmele montate pe fatadele cladirilor, indiferent de pozitia lor, se va folosi un cadru de referinta cu laturile de 50X50 cm. Firmele nu vor avea voie sa depaseasca limitele acestui cadru. Aceasta regula se va aplica si firmelor dispuse pe usile sau vitrinele spatiilor comerciale sau de servicii.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fatada sau in planul fatadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau in zona de protectie a acestora nu vor afecta prin forma, imagine, iluminare sau paleta coloristica imaginea monumentelor istorice in cauza

Elemente secundare

Lucrarile vechi de feronerie, decoratiuni metalice, balustrazi sau alte elemente decorative specifice se vor conserva si restaura in vederea punerii lor in valoare si a pastrarii ambientului specific statiunii.

Curtile de serviciu, spatiile gospodaresti sau locurile de depozitare a pubelelor vor fi disimulate prin elemente ambientale sau vor fi integrate in cadrul volumetriei constructiilor sau ansamblurilor noi propuse.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelor edilitare subterane, iar retelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

Spatii libere si spatii plantate

Este interzisa Introducerea de elemente ambientale care afecteaza imaginea monumentelor in jurul carora se afla, prin culori, forme sau gabarite

Este interzisa schimbarea destinatiei zonelor verzi din jurul unor monumente istorice sau din zona de protectie a acestora

Este interzisă realizarea oricoror lucrări de construcție în zonele delimitate ca și parcuri sau spații verzi, cu excepția cercetărilor arheologice, a lucrărilor de reabilitare și reamenajare, a lucrărilor de reabilitare și extindere a rețelelor edilitare și introducerea de mobilier urban reversibil precum bănci, cosuri de gunoi, pergole, chioscuri.

Pentru investițiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spații verzi la fiecare parcelă, care vor fi comasate în parcuri, sau zone plantate aflate în interiorul parcelei.

Este interzisă tăierea vegetației mature. Prin excepție se admite tăierea arborilor care au devenit un pericol pentru populație sau clădirile învecinate sau care împiedică realizarea unei construcții.

Zonele de retragere față de aliniament vor fi anturate cu vegetație medie și înalt în procent de minim 50% în vederea realizării unei separări între spațiul public și cel privat.

La ambientarea cu pavaje a spațiilor libere se vor utiliza soluții de pavare care să permită scurgerea apelor pluviale direct în sol.

Imprejmuiri

Este interzisă realizarea de imprejmuiri opace cu înălțimea mai mare de 60cm la limita dinspre stradă sau spațiul public a parcelelor ocupate de monumente istorice.

Este interzisă realizarea de imprejmuiri din: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau policarbonat celular.

Imprejmuirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatră fasonată sau finisată.

Imprejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fără decorațiuni sau din garduri vegetale.

Art. 4 – Limite de ocupare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT – % mp AC / mp teren)

POTmax=50%, sau existent în cadzrul loturilor cu monumente

– excepție de la POTmax=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT – mp ADC / mp teren)

CUTmax=1,5

- excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal

Reglementari pentru zone protejate

CONDIȚII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR DIN ZONE PROTEJATE – REGLEMENTĂRI PENTRU NOILE CONSTRUCȚII

În Băile Herculane sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 10 poziții referitoare la zone protejate. Aceste situri urbane cuprind aproape toată zona corespunzătoare evoluției istorice a localității până în secolul XX, cuprinsă între Uzina electrică și Podul roșu. În această arie urbană, în care se găsește o varietate mare de construcții, zonele protejate se continuă sau se întrepătrund cu altele sau includ ansambluri, și ele cu statut de zonă protejată. În aceeași măsură ele conțin monumente clasate individual și se suprapun peste situri arheologice. Din acest motiv, pentru stabilirea reglementărilor de intervenție în aceste zone protejate se propune analiza lor conform unei grupări care să reflecte caracteristicile arhitectural urbanistice ale unor arii construite unitar.

În acest sens, pot fi asociate următoarele zone protejate, pentru care se justifică același regim de reglementări:

I. 420 CS-II-a-A-10978 Ansamblul de arhitectură balneară "Piața Hercules" (etapa grănicerească), Piața Hercules, zona cuprinsă între Biserica romano-catolică și Podul de piatră peste Cerna, sec. XVIII – XIX

456 CS-II-a-B-11012 Ansamblul balnear "Apollo I", Piața Hercules 6, 7, sec. XVIII -XIX, modificări 1926

459 CS-II-a-B-11013 Ansamblul balnear Apollo II, Piața Hercules 8, sec. XIX, refaceri 1926

II. 421 CS-II-a-B-10979 Ansamblul de arhitectură balneară I, zona cuprinsă între Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis și Biserica ortodoxă, pe Str. Cerna și în jurul Pieței 1 Mai, sec. XIX - 1900 - 1950

423 CS-II-a-A-10981 Ansamblul de arhitectură balneară "Strada Cerna", Str. Cerna, zona cuprinsă între Podul de piatră peste Cerna și Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis, sec. XIX

424 CS-II-a-B-10982 Ansamblul de arhitectură balneară III, zona cuprinsă între Biserica ortodoxă și Podul Roșu, sec. XIX - 1900 - 1950

III. 422 CS-II-a-B-10980 Ansamblul de arhitectură balneară II, zona cuprinsă între Baia Neptun și Podul Roșu, sec. XIX

463 CS-II-a-A-10983 Ansamblul de arhitectură balneară "Strada Izvorului", Str. Izvorului, zona cuprinsă între Podul de piatră peste Cerna și Baia Neptun, sec. XIX

IV. 425 CS-II-a-B-10984 Ansamblul urban "Străzile Uzinei și Romană", zona cuprinsă între Uzina electrică și Biserica romano-catolică, pe Str. Uzinei și str. Romană, de la Restaurantul Grota Haiducilor la Uzina electrică, sec. XIX

V. 446 CS-II-a-A-11004 Ansamblul Cazinoului, Str. Cerna 6-18, 1850 - 1900 - înc. sec.XX.

VI. 416 CS-II-m-B-10974 Lucrări de sistematizare, regularizare drumuri și zid de sprijin, spre Hotelul Roman și izvorul Hygeea, 1881

417 CS-II-m-B-10975 Îndiguire râu Cerna, Porțiunea cuprinsă între Baia "Apollo" și Hotel "Cerna" (mal stâng), Podul de piatră și Hotel "Hercules" (mal drept), 1808

Acestor zone protejate li se adaugă situl arheologic CS-I-s-B-10771 Situl roman de la Băile Herculane, punct "Zona Cazino, Parc Central", între Vila săracilor/Locuințe grănicerești (str. Castanilor 33) și zona "7 Izvoare", în amonte de Hotelul Roman.

În același timp, Ansamblul Cazinoului deține trei situri arheologice clasate, incluse și ele în cel menționat anterior : CS-I-m-B-10771.01 Amfiteatru, "Zona Cazino, Parc Central", zona cuprinsă între hotel Cerna, parcul Central și hotel Roman sec. II – III, Epoca romană ; CS-I-m-B-10771.02 Sanctuar, "Zona Cazino, Parc Central" zona cuprinsă între hotel Cerna, parcul Central și hotel Roman, sec. II – III, Epoca romană ; CS-I-m-B-10771.03 Necropolă "Zona Cazino, Parc Central" zona cuprinsă între hotel Cerna, parcul Central și hotel Roman sec. II – III, Epoca romană

I- Ansamblul de arhitectură balneară "Piața Hercules" (etapa grănicerească), Piața Hercules, zona cuprinsă între Biserica romano-catolică și Podul de piatră peste Cerna, sec. XVIII – XIX

I.1- AMPLASAMENT ÎN CADRUL ASEZARII: în partea nord-estică a localității, pe malul drept al Cernei

I.2- FUNCȚIUNI: dotări balneare și hoteliere, aproape integral dezafectate

I.3- CARACTERISTICI ALE FONDULUI CONSTRUIT:

rețea stradală : piață rectangulară, alungită, rezultată din lărgirea căii de circulație pe malul Cernei. Delimitată pe laturile scurte de Biserica catolică și de Podul de piatră.

lotizare : parcele rectangulare, de mici dimensiuni.

front stradal: clădiri amplasate în frontul stradal, în regim înșiruit.

regim de înălțime : majoritatea P+2

arhitectură : clădiri de perioadă neoclasică, rezolvate după axele de simetrie, cu bona centrală marcată de pinioane, pilaștri sau coloane angajate.

clădiri noi : nu este cazul.

intervenții pe clădiri istorice sau cu valoare arhitecturală : toate construcțiile din ansamblu sunt clasate monumente istorice. Cea mai mare parte sunt dezafectate și se află în stare de conservare critică. S-au efectuat lucrări de reparații asupra "Fostului spital pentru trupă și subofițeri", Piața Hercules nr. 4. S-a intervenit cu lucrări necorespunzătoare de amenajare asupra "Fostei administrații militare și cazarmă" azi Hotel "Ferdinand".

I.4- SISTEME DE PROTECȚIE:

Fondul construit din această zonă protejată conține exclusiv monumente istorice :

451 CS-II-m-B-11007 Fosta Administrație militară și cazarmă, fost Sanatoriu medical balnear, apoi Pavilionul 7, azi Hotel "Ferdinand", Piața Hercules 1, 1810

- 452 CS-II-m-B-11008 Direcțiunea Băilor, ulterior Administrația Băilor, apoi sediul IBTH, Piața Hercules 2, 1811
- 453 CS-II-m-B-11009 Fosta Ospătăria cea mare, apoi Hotel "Arhiducele Franz Joseph", Pavilionul 6, Hotel "Dacia", Piața Hercules 3, 1812 - 1824, modificări radicale 1906
- 454 CS-II-m-B-11010 Fost Spitalul pentru trupă și subofițeri, fost Hotel "Domogled" (Pavilionul 5), azi dezafectat, Piața Hercules 4, 1808 – 1810
- 455 CS-II-m-B-11011 Biserica romano-catolică "Sf. Maria", Piața Hercules 5, 1838
- 456 CS-II-a-B-11012 Ansamblul balnear "Apollo I", Piața Hercules 6, 7, sec. XVIII -XIX, modificări 1926
- 457 CS-II-m-B-11012.01 Fosta "Baie comună", "Baia cea mare", apoi Baia "Apollo", Piața Hercules 6, sec. XVIII, modificări 1926
- 458 CS-II-m-B-11012.02 Fostul "Sanatoriul ofițeresc", fost Hotel "Severin", Piața Hercules 7, 1846, modificări 1926
- 459 CS-II-a-B-11013 Ansamblul balnear Apollo II, Piața Hercules 8, sec. XIX, refaceri 1926
- 460 CS-II-m-B-11013.01 Baia "Hebe", azi parte a Hotelului "Apollo", Piața Hercules 8, 1826, refaceri 1926
- 461 CS-II-m-B-11013.02 Hotel "Severin", azi parte a Hotelului "Apollo", Piața Hercules 8, 1824
- 462 CS-II-m-B-11013.03 Pavilionul 3, azi parte a Hotelului "Apollo", Piața Hercules 8, 1864

Acestea se supun reglementărilor ce decurg din calitatea de: **ansambluri urbane protejate** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil), **monumente de arhitectură** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil). Înaintea sau pe durata oricăror lucrări de amenajare a terenului sau de construcții care implică săpături, se impune descărcarea de sarcină istorică și/sau supraveghere de specialitate.

I.5- PRESCRIȚII

I.5.1- FUNCȚIUNI PERMISE: dotări balneare, hoteliere, alimentație publică, servicii, comerț, loisir, turism.

I.5.2- FUNCȚIUNI INTERZISE: nu sunt permise reconversii funcționale ale clădirilor monument istoric, incompatibile cu arhitectura existentă (prin relații funcționale cerute, dotare, gabarit etc.).

I.5.3- MOD DE INTERVENȚIE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: Pentru monumentele istorice din componența ansamblului se permit următoarele intervenții: consolidare-reabilitare, restaurare, reconversie funcțională (în cazuri impuse de reabilitarea zonei, dar respectând caracteristicile arhitecturii existente – în ceea ce privește relațiile funcționale cerute, dotare, gabarit etc.); demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă aceasta (pentru monumentele clasate, doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală); pentru orice fel de intervenție se va obține avizul Ministerului Culturii și Cultelor prin forurile abilitate.

I.5.3.1-pentru monumente : protecția urmărește menținerea caracteristicilor arhitecturale care dau valoare clădirilor (volum exterior și interior, substanță istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial, eventual elemente arheologice).

Aceste caracteristici se vor menține în orice caz de intervenție.

I.5.3.2-Pentru ariile susceptibile de a conține vestigii arheologice se permit: intervenții ce presupun săpătură, în condiții de supraveghere arheologică.

I.5.3.3-Se interzic : modificarea arhitecturii fațadelor (inclusiv a tipului materialelor de finisaj și tâmplăriilor existente), schimbarea sistemului de acoperire.

Interdicții temporare: pentru cercetare arheologică în zona de protecție a monumentelor istorice (inclusiv pentru descărcare de sarcină istorică).

I.5.3.4-Acesibilitate auto și pietonală: nu se vor modifica actualele accese pietonale și traseul circulației auto. Nu se acceptă amenajarea unor locuri de parcare în Piața Hercules și vreo modificare a porțiunii de zonă verde din axul longitudinal al pieței.

I.5.3.5-Dotare tehnico-edilitară: pentru obținerea autorizației de construcție este obligatorie racordarea la rețeaua existentă

I.5.3.6-Spațiu verde: se impune protecția celui existent (din zona posterioară a loturilor), asanarea acestuia și organizarea sa prin amenajări peisagere specifice.

I.5.4- MOD DE INTERVENȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI:

I.5.4.1-Nu se admite ridicarea în această zonă protejată a unor noi construcții. Se acceptă lucrări de asanare a unor anexe și volume fără valoare arhitecturală, adăugate pe fațadele posterioare ale clădirilor monument din ansamblu. Se acceptă extinderi minimale pentru asigurarea unei corecte rezolvări funcționale, doar în cazuri bine fundamentate și exclusiv în relație cu fațadele posterioare ale monumentelor ce compun Piața Hercules.

Se acceptă mansardări în gabaritul șarpantei existente, iar în cazul existenței șarpantelor cu valoare istorică, nu se acceptă mansardări. Nu se acceptă modificarea spre piață a acoperișului, respectiv introducerea de lucarne sau altor forme de iluminare a mansardei cu repercusiuni asupra imaginii înveltoarei.

I.5.4.2-Aliniament obligatoriu: se mențin aliniamentele actuale; nu se acceptă modificări ale acceselor sau detaliilor de fațadă, care ar putea conduce la avansări sau retrageri de elemente față de frontul stradal.

I.5.4.3-Regim de înălțime: se va respecta regimul de înălțime actual. Pentru eventuale mici extinderi adiacente fațadelor posterioare, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD, pe baza unor studii specifice de evoluție istorică și de structurare a zonei; aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG.

I.5.4.4-Procent și mod de ocupare a terenului: pentru clădirile existente, monumentele clasate și pentru întreaga zonă protejată se respectă procentul și modul de ocupare actual, respectiv ocuparea integrală a frontului stradal.

I.5.4.5-Fațade, materiale de construcție:

Pentru eventuale extinderi: protecția urmărește subordonarea față de caracteristicilor arhitecturale care dau valoare clădirilor monument. În consecință, se acceptă volume simple, integrate în raport cu monumentul (volum exterior, corelare cu substanța istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial). Aceste caracteristici se vor avea în vedere pentru orice tip de intervenție cu introducerea noului.

Se vor utiliza înveltoare ceramice sau din materiale specifice zonei și tencuieli exterioare tradiționale (nu se acceptă utilizarea placajelor de piatră artificială, a ceramicii glazurate sau a finisajelor cu plăci metalice sau din materiale plastice); Zugrăvelile se vor alege în acord cu cromatica monumentelor și nu se admit culori stridente. Tâmplăria va fi din lemn (inclusiv stratificat).

I.5.4.6-Împrejmuiri: pentru ansamblul urban protejat, nu se vor introduce elemente noi de împrejmuire.

I.5.4.7-Parcaje: pentru propuneri de parcaje se recomandă rezolvarea lor grupat, în zone care permit amplasarea și conform unor studii specifice; se interzice rezolvarea de parcaje în spațiul pieței.

II- Ansamblul de arhitectură balneară I, zona cuprinsă între Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis și Biserica ortodoxă, pe Str. Cerna și în jurul Pieței 1 Mai, sec. XIX - 1900 – 1950 ; Ansamblul de arhitectură balneară "Strada Cerna", Str. Cerna, zona cuprinsă între Podul de piatră peste Cerna și Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis, sec. XIX ; Ansamblul de arhitectură balneară III, zona cuprinsă între Biserica ortodoxă și Podul Roșu, sec. XIX - 1900 - 1950

II.1- AMPLASAMENT ÎN CADRUL ASEZĂRII: pe malul stîng al Cernei, în partea nord-estică a localității, cuprinde strada Cernei, de la Podul de piatră la Piața 1 Mai și strada Castanilor până la Podul roșu. Această zonă protejată se intersectează cu Ansamblul Cazinoului. Hotelurile Decebal și Traian, amplasate pe strada Cernei aparțin concepției urbanistice a ansamblului Cazinoului.

II.2- FUNCȚIUNI: dotări balneare și hoteliere, parțial dezafectate, dotări culturale și de cult, locuințe.

II.3- CARACTERISTICI ALE FONDULUI CONSTRUIT:

rețea stradală : stradă situată în lungul malului stîng al Cernei, mobilată preponderent pe un front, cel dinspre apă fiind ocupat îndeosebi de spațiu verde și construcții izolate. Pe traseu se intersectează CU PARCUL ȘI Ansamblul Cazinoului și cu Piața 1 Mai, spațiu de formă neregulată, de mici dimensiuni.

lotizare : parcele rectangulare, cu dimensiuni variate.

front stradal: clădiri amplasate în frontul stradal, în regim izolat.

regim de înălțime : variat, de la parter până la P+4 (Hotel Cerna). Predominant P+ 1 și P+2.

arhitectură : clădiri de diferite perioade, sec. XVIII, perioadă eclectică și din prima jumătate a secolului XX.

clădiri noi : spații de cazare noi în vecinătatea Locuințelor grănicerești și gherete comerciale din materiale ușoare în zona verde în apropierea parcului Cazinoului.

intervenții pe clădiri istorice sau cu valoare arhitecturală : cea mai mare parte a construcțiilor din această zonă sunt clasate monumente istorice. Unele sunt dezafectate și se află în stare de conservare problematică. S-au efectuat unele lucrări de reparații asupra "Vilei Elisabeta" str. Cerna 5-7, Hotel "Traian", fost Hotel "Carol", fost Pavilionul 1, Str. Cerna 4, Pavilion 12, fost Hotel "Victoria", Str. Cerna 1.

S-a intervenit cu lucrări necorespunzătoare, care au schimbat caracteristici arhitecturale semnificative la Hotel "Cerna", Băile "Venera" și Podul roșu.

II.4- SISTEME DE PROTECȚIE:

Fondul construit din această zonă protejată conține următoarele monumente istorice :

415 CS-II-m-A-10973 Podul de piatră peste Cerna, cu galeria acoperită, între str. Cerna și Piața Hercules, 1864 - podul, 1850 -1900 - galeria acoperită

419 CS-II-m-B-10977 Podul Roșu, între stăzile Castanilor și Zăvoiuului, în dreptul Vilei Băncii, sec. XX

426 CS-II-m-B-10985 Hotel "Cerna", Piața 1 Mai 1, 1936

427 CS-II-m-B-11006 Vila "Feneșan" ("Casino"), fost Hotel "Ganz", azi locuințe cu parter comercial, Piața 1 Mai 2, 1875 - 1900

438 CS-II-a-B-10996 Locuințe grănicerești, cu anexe, azi locuințe, cu anexe, remiză pompieri, Str. Castanilor 33, sec. XIX

439 CS-II-m-B-10997 Vila Săracilor, azi locuințe, Str. Castanilor 33C în curtea pavilionului nr. 7, 1840

440 CS-II-m-B-10998 Băile "Venera", azi locuințe Str. Castanilor 35, ante 1724, prima refacere 1724 -1736, a doua refacere 1838

441 CS-II-m-B-10999 Biserica "Schimbarea la Față", Str. Cerna f.n., lângă hotel Cerna, sec. XIX

442 CS-II-m-B-11000 Pavilion 12, fost Hotel "Victoria", fost Hotel "Traian", azi locuințe sociale, Str. Cerna 1, 1869

443 CS-II-m-B-11001 Pavilionul de hidroterapie, cu bazin termal deschis, Str. Cerna 2, 1869

444 CS-II-m-A-11002 Hotel "Traian", fost Hotel "Carol", fost Pavilionul 1, azi parțial dezafectat, locuințe sociale, farmacie și cabinet medical, Str. Cerna 4, 1869 - 1871

445 CS-II-m-B-11003 Vila Elisabeta, azi Casa orasenească de cultură, bibliotecă și farmacie, Str. Cerna 5-7, 1875

450 CS-II-m-A-11005 Hotel "Decebal", fost Hotel "Ferdinand", Str. Cerna 20, 1860 - 1862

808 CS-III-m-B-11230 Bustul generalului Nicolae Vicol, Str. Cerna vis-a-vis de Hotel "Traian", 1936

809 CS-III-m-B-11231 Bustul lui Mihai Eminescu, Str. Cerna vis-a-vis de Hotelul "Decebal", 1926

Acestea se supun reglementărilor ce decurg din calitatea de: **ansambluri urbane protejate** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil), **monumente de arhitectură** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil). Înaintea sau pe durata oricăror lucrări de amenajare a terenului sau de construcții care implică săpături, se impune descărcarea de sarcină istorică și/sau supraveghere de specialitate

II.5 - PRESCRIPȚII

II.5.1- FUNCȚIUNI PERMISE: dotări balneare, hoteliere, alimentație publică, servicii, comerț, loisir, turism, locuințe, instituții, cultură, sănătate.

II.5.2- FUNCȚIUNI INTERZISE: nu sunt permise reconversii funcționale ale clădirilor monument istoric, incompatibile cu arhitectura existentă (prin relații funcționale cerute, dotare, gabarit etc.), locuire colectivă nouă, unități de producție, servicii poluante, depozitare en gros.

II.5.3- MOD DE INTERVENȚIE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: Pentru monumentele istorice din componența ansamblului se permit următoarele intervenții: consolidare-reabilitare, restaurare, reconversie funcțională (în cazuri impuse de reabilitarea zonei, dar respectând caracteristicile arhitecturii existente – în ceea ce privește relațiile funcționale cerute, dotare, gabarit etc.); demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă aceasta (pentru monumentele clasate, doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală); pentru orice fel de intervenție se va obține avizul Ministerului Culturii și Cultelor prin forurile abilitate.

II.5.3.1-pentru monumente : protecția urmărește menținerea caracteristicilor arhitecturale care dau valoare clădirilor (volum exterior și interior, substanță istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial, eventual elemente arheologice). Aceste caracteristici se vor menține în orice caz de intervenție.

II.5.3.2-Pentru ariile susceptibile de a conține vestigii arheologice se permit: intervenții ce presupun săpătură, în condiții de supraveghere arheologică.

II.5.3.3-Se interzic : modificarea arhitecturii fațadelor (inclusiv a tipului materialelor de finisaj și tâmplărilor existente), schimbarea sistemului de acoperire.

Interdicții temporare: pentru cercetare arheologică în zona de protecție a monumentelor istorice (inclusiv pentru descărcare de sarcină istorică).

II.5.3.4-Accesibilitate auto și pietonală: nu se vor modifica actualele accese pietonale și traseul circulației auto. Nu se acceptă amenajarea unor locuri de parcare în lungul străzilor Cerna și Castanilor din această zonă.

II.5.3.5-Dotare tehnico-edilitară: pentru obținerea autorizației de construcție este obligatorie racordarea la rețeaua existentă.

II.5.3.6-Spațiu verde: se impune protecția celui existent și organizarea sa prin amenajări peisagere specifice. Nu se va modifica suprafața zonei verzi cuprinsă între malul Cernei și străzile Cernei și Castanilor.

II.5.4- MOD DE INTERVENȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI:

II.5.4.1-Pentru clădirile monument istoric se acceptă lucrări de asanare a unor anexe și volume fără valoare arhitecturală, adăugate în decursul timpului. Se acceptă extinderi minimale pentru asigurarea unei corecte rezolvări funcționale, doar în cazuri bine fundamentate și exclusiv în relație cu fațadele posterioare sau care nu contribuie determinant la definirea caracterului arhitectural al străzilor Cerna, Castanilor și Pieței 1 Mai.

Se acceptă mansardări în gabaritul șarpantei existente, iar în cazul existenței șarpantelor cu valoare istorică, nu se acceptă mansardări. Nu se acceptă modificarea spre stradă a acoperișului, respectiv introducerea de lucarne sau altor forme de iluminare a mansardei cu repercusiuni asupra imaginii învelitoarei.

II.5.4.2-Aliniament obligatoriu: clădirile noi se vor integra în aliniamentele actuale; Se admit construcții izolate sau cuplate aliniate la frontul stradal.

Nu se acceptă rezolvări volumetrice sau de detaliu de fațadă, care ar putea conduce la avansări sau retrageri de elemente față de frontul stradal.

II.5.4.3-Regim de înălțime: se va urmări înscrierea în regimul de înălțime actual. Clădirile propuse nu vor depăși regimul de înălțime al vecinătăților, decât cu maxim un etaj. Se vor stabili reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ sau PUD care să fie fundamentate de studii specifice asupra evoluției și configurației zonei. Aceste reglementări vor aprofunda nivelul celor stabilite prin PUG.

II.5.4.4-Procent și mod de ocupare a terenului: pentru clădirile existente, monumentele clasate și pentru întreaga zonă protejată se respectă procentul și modul de ocupare actual de ocupare a terenului.

II.5.4.5-Fațade, materiale de construcție:

Pentru eventuale extinderi ale clădirilor monument: Protecția urmărește subordonarea față de caracteristicilor arhitecturale care dau valoare acestora. În consecință, se acceptă volume simple, integrate în raport cu monumentul (volum exterior, corelare cu substanța istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial). Aceste caracteristici se vor avea în vedere pentru orice tip de intervenție cu introducerea noului.

Se vor utiliza învelitori ceramice sau din materiale specifice zonei și tencuieli exterioare tradiționale (nu se acceptă utilizarea placajelor de piatră artificială, a ceramicii glazurate sau a finisajelor cu plăci metalice sau din materiale plastice); Zugrăvelile se vor alege în acord cu cromatica monumentelor și nu se admit culori stridente. Tâmplăria va fi din lemn (inclusiv stratificat) ;

Pentru clădiri noi se va urmări o rezolvare în concordanță cu vecinătatea clădirilor monument. Nu se acceptă soluții de integrare "prin contrast". Volumetria se va subordona monumentelor și se vor folosi forme care să fie în dialog cu tipologia existentă în zonă. Nu se vor folosi materiale moderne de finisaj și se va urmări acordul cromatic cu fondul construit cu valoare patrimonială.

II.5.4.6-Împrejmuiri: în această zonă urbană protejată, nu se vor introduce elemente noi de împrejmuire.

II.5.4.7-Parcaje: pentru propuneri de parcaje se recomandă rezolvarea lor grupat, în arii din afara traseului străzilor Cerna, Castanilor și al Pieței 1 Mai, unde, pe baza unor studii specifice se dovedește posibilă amplasarea; se interzice rezolvarea de parcaje în lungul străzilor sau în detrimentul spațiului verde.

III. Ansamblul de arhitectură balneară II, zona cuprinsă între Baia Neptun și Podul Roșu, sec. XIX ; Ansamblul de arhitectură balneară "Strada Izvorului", Str. Izvorului, zona cuprinsă între Podul de piatră peste Cerna și Baia Neptun, sec. XIX

III.1- AMPLASAMENT ÎN CADRUL ASEZARII: pe malul drept al Cernei, în partea nord-estică a localității, cuprinde strada Izvorului, de la Podul de piatră până la Podul roșu. Această zonă protejată se învecinează cu suita de monumente de pe strada Nicolae Stoica de Hațeg, care nu sunt incluse în Lista Monumentelor Istorice ca ansamblu protejat.

III.2- FUNCȚIUNI: dotări balneare și hoteliere, parțial dezafectate, vile și locuințe individuale.

III.3- CARACTERISTICI ALE FONDULUI CONSTRUIT:

rețea stradală : stradă situată în lungul malului drept al Cernei, mobilată pe un singur front, cel dinspre apă fiind caracterizat de lucrările de îndiguire.

lotizare : parcele rectangulare alungite, cu latura lungă în frontul stradal, în porțiunea străzii Izvorului cuprinsă între Podul de piatră și Izvorul Neptun II. Parcele rectangulare de mici dimensiuni în continuarea străzii Izvorului, până la Podul roșu.

front stradal: clădiri amplasate în frontul stradal, în regim preponderent izolat.

regim de înălțime : variat, cu precădere parter și P+1 până la P+9 (Hotel Hercules).

arhitectură : Clădiri de secol XIX, cu arhitectură eclectică, locuințe și vile din prima jumătate a secolului XX și arhitectură contemporană.

clădiri noi : Construcții hoteliere și modificări majore ale unor locuințe pentru transformarea în pensiuni turistice.

intervenții pe clădiri istorice sau cu valoare arhitecturală : Asupra monumentelor istorice din această zonă nu s-a intervenit cu lucrări de conservare sau reparații, o parte fiind dezafectate. Rezultatul este o stare de conservare deficitară, în stare critică aflându-se Băile Neptun.

S-a intervenit cu lucrări necorespunzătoare, care au schimbat caracteristici arhitecturale semnificative ale unor construcții din zona protejată, cum sunt Izvorul Neptun III, locuințele transformate în pensiuni și Podul roșu.

III.4- SISTEME DE PROTECȚIE:

Fondul construit din această zonă protejată conține următoarele monumente istorice :

418 CS-II-m-A-10976 Podul din fontă peste Cerna, între străzile Cerna și Izvor, în fața Băii "Neptun", înc. sec. XX

419 CS-II-m-B-10977 Podul Roșu, între stăzile Castanilor și Zăvoiuului, în dreptul Vilei Băncii, sec. XX

464 CS-II-m-B-11014 Baia "Diana", anterior Baia termală "Elisabeta", inițial "Baia pentru dureri de oase", Str. Izvorului 1, 1810, cu modernizări 1859 și refaceri 1929

465 CS-II-m-A-11015 Băile "Neptun", foste Baia "Szapary", Baia "Regina Maria", "Băile termale cu bazine și cabine", Str. Izvorului 3-5, 1883 - 1886

466 CS-II-m-B-11016 Vila functionarilor, azi Pavilion11, Str. Izvorului 6, 1875 - 1900

812 CS-III-m-B-11234 Statuia zeiței Diana, Str. Izvorului 1, în incinta Băii Diana, sec. XIX

Acestea se supun reglementărilor ce decurg din calitatea de: **ansambluri urbane protejate** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil), **monumente de arhitectură** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil). Înaintea sau pe durata oricăror lucrări de amenajare a terenului sau de construcții care implică săpături, se impune descărcarea de sarcină istorică și/sau supraveghere de specialitate

III.5- PRESCRIȚII

III.5.1- FUNCȚIUNI PERMISE: dotări balneare, hoteliere, alimentație publică, servicii, comerț, loisir, turism, locuințe, cultură, sănătate.

III.5.2- FUNCȚIUNI INTERZISE: nu sunt permise reconversii funcționale ale clădirilor monument istoric, incompatibile cu arhitectura existentă (prin relații funcționale cerute, dotare, gabarit etc.), locuire colectivă nouă, unități de producție, servicii poluante, depozitare en gros.

III.5.3- MOD DE INTERVENȚIE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: pentru monumentele istorice din componența ansamblului se permit următoarele intervenții: consolidare-reabilitare, restaurare, reconversie funcțională (în cazuri impuse de reabilitarea zonei, dar respectând caracteristicile arhitecturii existente – în ceea ce privește relațiile funcționale cerute, dotare, gabarit etc.); demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă aceasta (pentru monumentele clasate, doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală); pentru orice fel de intervenție se va obține avizul Ministerului Culturii și Cultelor prin forurile abilitate.

III.5.3.1-Pentru monumente : Protecția urmărește menținerea caracteristicilor arhitecturale care dau valoare clădirilor (volum exterior și interior, substanță istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial, eventual elemente arheologice). Aceste caracteristici se vor menține în orice caz de intervenție.

III.5.3.2-Pentru ariile susceptibile de a conține vestigii arheologice se permit: intervenții ce presupun săpătură, în condiții de supraveghere arheologică.

III.5.3.3-Se interzic : modificarea arhitecturii fațadelor (inclusiv a tipului materialelor de finisaj și tâmplăriilor existente), schimbarea sistemului de acoperire.

Interdicții temporare: pentru cercetare arheologică în zona de protecție a monumentelor istorice (inclusiv pentru descărcare de sarcină istorică)

III.5.3.4-Accesibilitate auto și pietonală: nu se vor modifica actualele accese pietonale și traseul circulației auto. Nu se acceptă amenajarea unor locuri de parcare în lungul străzii Izvorului.

III.5.3.5-Dotare tehnico-edilitară: pentru obținerea autorizației de construcție este obligatorie racordarea la rețeaua existentă

III.5.3.6-Spațiu verde: se impune protecția celui existent și organizarea sa prin amenajări peisagere specifice.

III.5.4- MOD DE INTERVENȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI:

III.5.4.1-Pentru clădirile monument istoric se acceptă lucrări de asanare a unor anexe și volume fără valoare arhitecturală, adăugate în decursul timpului. Se acceptă extinderi minimale pentru asigurarea unei corecte rezolvări funcționale, doar în cazuri bine fundamentate și exclusiv în relație cu fațadele posterioare, orientate spre fundalul muntos.

Se acceptă mansardări în gabaritul șarpantei existente, iar în cazul existenței șarpantelor cu valoare istorică, nu se acceptă mansardări. Nu se acceptă modificarea spre stradă a acoperișului, respectiv introducerea de lucarne sau altor forme de iluminare a mansardei cu repercusiuni asupra imaginii învelitoarei.

III.5.4.2-Aliniament obligatoriu: clădirile noi se vor integra în aliniamentele actuale; Se admit construcții izolate sau cuplate aliniate la frontul stradal.

Nu se acceptă rezolvări volumetrice sau de detaliu de fațadă, care ar putea conduce la avansări sau retrageri de elemente față de frontul stradal.

III.5.4.3-Regim de înălțime: se va urmări înscrierea în regimul de înălțime actual. Clădirile propuse nu vor depăși regimul de înălțime al vecinătăților, decât cu maxim un etaj. Se vor stabili

reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ sau PUD care să fie fundamentate de studii specifice asupra evoluției și configurației zonei. Aceste reglementări vor aprofunda nivelul celor stabilite prin PUG.

III.5.4.4-Procent și mod de ocupare a terenului: pentru clădirile existente, monumentele clasate și pentru întreaga zonă protejată se respectă procentul și modul de ocupare actual de ocupare a terenului.

III.5.4.5-Façade, materiale de construcție:

pentru eventuale extinderi ale clădirilor monument: Protecția urmărește subordonarea față de caracteristicilor arhitecturale care dau valoare acestora. În consecință, se acceptă volume simple, integrate în raport cu monumentul (volum exterior, corelare cu substanța istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial). Aceste caracteristici se vor avea în vedere pentru orice tip de intervenție cu introducerea noului.

Se vor utiliza invelitori ceramice sau din materiale specifice zonei și tencuieli exterioare tradiționale (nu se acceptă utilizarea placajelor de piatră artificială, a ceramicii glazurate sau a finisajelor cu plăci metalice sau din materiale plastice); Zugrăvelile se vor alege în acord cu cromatică monumentelor și nu se admit culori stridente. Tâmplăria va fi din lemn (inclusiv stratificat) ; Pentru clădiri noi se va urmări o rezolvare în concordanță cu vecinătatea clădirilor monument. Nu se acceptă soluții de integrare "prin contrast". Volumetria se va subordona monumentelor și se vor folosi forme care să fie în dialog cu tipologia existentă în zonă. Nu se vor folosi materiale moderne de finisaj și se va evita o cromatică stridentă.

III.5.4.6-Împrejmuiri: Împrejmuirile noi din zona de locuințe vor respecta soluțiile tradiționale existente.

III.5.4.7-Parcaje: pentru propuneri de parcaje se recomandă rezolvarea lor grupat, în arii din afara parcursului străzii Izvorului și fără ocuparea spațiului verde păstrat.

IV. Ansamblul urban "Străzile Uzinei și Romană", zona cuprinsă între Uzina electrică și Biserica romano-catolică, pe Str. Uzinei și str. Romană, de la Restaurantul Grota Haiducilor la Uzina electrică, sec. XIX

IV.1- AMPLASAMENT ÎN CADRUL ASEZĂRII: în partea de nord a localității, pe malul drept al Cernei.

IV.2- FUNCȚIUNI: dotări balneare, hoteliere, turistice

IV.3- CARACTERISTICI ALE FONDULUI CONSTRUIT:

rețea stradală : stradă pe malul Cernei.

lotizare : terenuri înguste situate în lungul drumului.

front stradal: clădiri amplasate izolat.

regim de înălțime : parter, P+1 și P+9 (Hotel Roman)

arhitectură : clădiri de sfârșit de secol XIX, din a doua jumătate a secolului XX și contemporane.

clădiri noi : clădiri cu funcțiuni hoteliere, de alimentație publică și culturale.

intervenții pe clădiri istorice sau cu valoare arhitecturală : nu s-au desfășurat lucrări asupra monumentelor istorice sau în aria siturilor arheologice din zonă.

IV.4- SISTEME DE PROTECȚIE:

Fondul construit din această zonă protejată conține exclusiv monumente istorice :

8 CS-I-s-B-10772 Situl arheologic de la Băile Herculane, punct "Peștera Hoților", "Peștera Hoților"

9 CS-I-m-B-10772.01 Așezare "Peștera Hoților", pe versantul drept al Cernei, în spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate, Epoca medievală

10 CS-I-m-B-10772.02 Așezare "Peștera Hoților", pe versantul drept al Cernei, în spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate, Epoca daco-romană

11 CS-I-m-B-10772.03 Așezare "Peștera Hoților", pe versantul drept al Cernei, în spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate, Hallstatt

12 CS-I-m-B-10772.04 Așezare "Peștera Hoților", pe versantul drept al Cernei, în spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate, Epoca bronzului

13 CS-I-m-B-10772.05 Așezare "Peștera Hoților", pe versantul drept al Cernei, în spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate, Neolitic

14 CS-I-m-B-10772.06 Așezare "Peștera Hoților", pe versantul drept al Cernei, în spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate, Epipaleolitic

467 CS-II-m-B-11017 Izvorul Hygeea, cu edicul, Str. Romană f.n., sec. XVIII

468 CS-II-m-B-11018 Baia romană, cu basorelieful lui Hercule, Str. Romana 1, la demisolul și subsolul Hotelului "Roman", sec. XVIII – clădirea băii, Epoca romană (basorelieful lui Hercules)

476 CS-II-m-B-11026 Uzina electrică, cu turbine și panou manevrare Ganz, Str. Uzinei 3, 1892 - 1894

Acestea se supun reglementărilor ce decurg din calitatea de: **ansambluri urbane protejate** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil), **monumente de arhitectură** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil). Zona cuprinde situri arheologice și un mare potențial arheologic. Înaintea sau pe durata oricăror lucrări de amenajare a terenului sau de construcții care implică săpături, se impune descărcarea de sarcină istorică și/sau supraveghere de specialitate

IV.5- PRESCRIPȚII

IV.5.1- FUNCȚIUNI PERMISE: dotări balneare, hoteliere, alimentație publică, loisir, turism

IV.5.2- FUNCȚIUNI INTERZISE: nu sunt permise reconversii funcționale ale clădirilor monument istoric, incompatibile cu arhitectura existentă (prin relații funcționale cerute, dotare, gabarit etc.).

IV.5.3- MOD DE INTERVENȚIE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: pentru monumentele istorice din componența ansamblului se permit următoarele intervenții: consolidare-reabilitare, restaurare, reconversie funcțională (în cazuri impuse de reabilitarea zonei, dar respectând caracteristicile arhitecturii existente – în ceea ce privește relațiile funcționale cerute, dotare, gabarit etc.); demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă aceasta (pentru monumentele clasate, doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală); pentru orice fel de intervenție se va obține avizul Ministerului Culturii și Cultelor prin forurile abilitate.

IV.5.3.1-pentru monumente : siturile arheologice se supun legislației de profil și reglementărilor în vigoare, ce vizează păstrarea și protejarea informației istorice pe care o conțin. Pentru monumente protecția urmărește menținerea caracteristicilor arhitecturale care dau valoare clădirilor (volum exterior și interior, substanță istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial, eventual elemente arheologice). Aceste caracteristici se vor menține în orice caz de intervenție.

IV.5.3.2-Pentru ariile susceptibile de a conține vestigii arheologice se permit: intervenții ce presupun săpătură, în condiții de supraveghere arheologică.

IV.5.3.3-Se interzic : modificarea arhitecturii fațadelor (inclusiv a tipului materialelor de finisaj și tâmplăriilor existente), schimbarea sistemului de acoperire.

Interdicții temporare: pentru cercetare arheologică în zona de protecție a monumentelor istorice (inclusiv pentru descărcare de sarcină istorică)

IV.5.3.4-Accesibilitate auto și pietonală: nu se vor modifica actualele accese pietonale și traseul circulației auto. Nu se acceptă amenajarea unor locuri de parcare în detrimentul zonei verzi.

IV.5.3.5-Dotare tehnico-edilitară: pentru obținerea autorizației de construcție este obligatorie racordarea la rețeaua existentă

IV.5.3.6-Spațiu verde: se impune protecția celui existent, inclusiv panta muntelui și malurile Cernei. Se admit asanări și amenajări peisagere specifice.

IV5.4- MOD DE INTERVENȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI:

IV.5.4.1-Nu se admite ridicarea în această zonă protejată a unor noi construcții, decât în situații bine justificate. Se acceptă lucrări de asanare a unor anexe și volume fără valoare arhitecturală, care perturbă configurația zonei protejate. Se acceptă extinderi minimale pentru asigurarea unei corecte rezolvări funcționale, doar în cazuri bine fundamentate și exclusiv în relație cu fațade secundare.

IV.5.4.2-Aliniament obligatoriu: se mențin aliniamentele actuale; nu se acceptă modificări ale acceselor sau corpuri noi care să conducă la remodelarea frontului stradal.

IV.5.4.3-Regim de înălțime: se va respecta regimul de înălțime actual. Pentru eventuale mici extinderi adiacente fațadelor posterioare, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD, pe baza unor studii specifice de evoluție istorică și de structurare a zonei; aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG.

IV.5.4.4-Procent și mod de ocupare a terenului: pentru clădirile existente, monumentele clasate și pentru întreaga zonă protejată nu se vor modifica procentul și modul de ocupare a terenului.

IV.5.4.5-Fațade, materiale de construcție:

pentru eventuale extinderi: Protecția urmărește subordonarea față de caracteristicilor arhitecturale ale clădirilor monument și păstrarea calității ambientale a zonei protejate. În consecință, se acceptă volume simple, integrate în raport cu monumentul (volum exterior, corelare cu substanța istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial). Aceste caracteristici se vor avea în vedere pentru orice tip de intervenție cu introducerea noului.

Se vor utiliza învelitoare ceramice sau din materiale specifice zonei și tencuieli exterioare tradiționale (nu se acceptă utilizarea placajelor de piatră artificială, a ceramicii glazurate sau a finisajelor cu plăci metalice sau din materiale plastice); Zugrăvelile se vor alege în acord cu cromatica monumentelor și nu se admit culori stridente. Tâmplăria va fi din lemn (inclusiv stratificat).

IV.5.4.6-Împrejmuiri: pentru ansamblul urban protejat, nu se vor introduce elemente noi de împrejmuire.

IV.5.4.7-Parcaje: pentru propuneri de parcaje se recomandă rezolvarea lor grupat, în zone adiacente drumului, conform unor studii specifice.

V. Ansamblul Cazinoului, Str. Cerna 6-18, 1850 - 1900 - înc. sec.XX.

V.1- AMPLASAMENT ÎN CADRUL ASEZĂRII: în jumătatea nordică a localității, pe malul stâng al Cernei.

V.2- FUNCȚIUNI: dotări balneare și hoteliere, parțial dezafectate, dotări culturale.

V.3- CARACTERISTICI ALE FONDULUI CONSTRUIT:

rețea stradală : parc de formă rectangulară, terasat. Pe latura nordică este adiacent "Ansamblului de arhitectură balneară "Strada Cerna", Str. Cerna, zona cuprinsă între Podul de piatră peste Cerna și Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis, sec. XIX ". Pe laturile scurte ale parcului sunt amplasate hotelurile "Traian" și "Decebal", care fac parte din acest ansamblu, iar pe latura de sud, la cota cea mai înaltă, se află clădirea Cazinoului.

lotizare : parcele rectangulare, ample.

front stradal: clădiri amplasate pe trei laturi, în jurul parcului delimitat la nord de strada Cernei.

regim de înălțime : P+2

arhitectură : clădire de perioadă eclectică, rezolvată după axele de simetrie, legată prin colonadă de cele două hoteluri amplasate pe strada Cernei. Parc amenajat în terase, cu balustrade și elemente de feronerie unitare și pavilion de muzică.

clădiri noi : nu este cazul.

intervenții pe clădiri istorice sau cu valoare arhitecturală : toate construcțiile din ansamblu sunt clasate monumente istorice. S-au efectuat unele lucrări de reparații asupra "Cazinoului" și de reabilitare a parcului. Cazinoul este în continuare dezafectat.

V.4- SISTEME DE PROTECȚIE:

Fondul construit din această zonă protejată conține exclusiv monumente istorice :

447 CS-II-m-A-11004.01 Cazinou, azi muzeu, sala de spectacole, spații comerciale, restaurant, Str. Cerna 6-18, 1862

448 CS-II-m-A-11004.02 Parcul Cazinoului, Str. Cerna 6-18, în fața Cazinoului 1850 - 1900

449 CS-II-m-A-11004.03 Chioșcul pentru fanfară Str. Cerna 6-18, în fața Cazinoului înc. sec. XX

Acestea se supun reglementărilor ce decurg din calitatea de: **ansambluri urbane protejate** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil), **monumente de arhitectură** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil). Înaintea sau pe durata oricăror lucrări de amenajare a terenului sau de construcții care implică săpături, se impune descărcarea de sarcină istorică și/sau supraveghere de specialitate.

V.5- PRESCRIPȚII

V.5.1- FUNCȚIUNI PERMISE: dotări culturale, alimentație publică, servicii, comerț, loisir, turism

V.5.2- FUNCȚIUNI INTERZISE: nu sunt permise reconversii funcționale ale clădirilor monument istoric, incompatibile cu arhitectura existentă (prin relații funcționale cerute, dotare, gabarit etc.).

V.5.3- MOD DE INTERVENȚIE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: pentru monumentele istorice din componența ansamblului se permit următoarele intervenții: consolidare-reabilitare, restaurare, reconversie funcțională (în cazuri impuse de reabilitarea zonei, dar respectând caracteristicile arhitecturii existente – în ceea ce privește relațiile funcționale cerute, dotare, gabarit etc.); demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă aceasta (pentru monumentele clasate, doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală); pentru orice fel de intervenție se va obține avizul Ministerului Culturii și Cultelor prin forurile abilitate.

V.5.3.1-pentru monumente : protecția urmărește menținerea caracteristicilor arhitecturale care dau valoare clădirilor (volum exterior și interior, substanță istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial, eventual elemente arheologice). Aceste caracteristici se vor menține în orice caz de intervenție.

V.5.3.2-Pentru ariile care conțin sau sunt susceptibile de a conține vestigii arheologice se permit: intervenții ce presupun săpătură, în condiții de supraveghere arheologică.

V.5.3.3-Se interzic : modificarea arhitecturii fațadelor (inclusiv a tipului materialelor de finisaj și tâmplăriilor existente), schimbarea sistemului de acoperire.

Interdicții temporare: pentru cercetare arheologică în zona parcului și în zona de protecție a Cazinoului (inclusiv pentru descărcare de sarcină istorică)

V.5.3.4-Accesibilitate auto și pietonală: nu se vor modifica actualele accese pietonale și traseul circulației auto. Nu se acceptă amenajarea unor locuri de parcare pe strada Cernei, adiacentă parcului și vreo modificare a porțiunii de zonă verde aferentă.

V.5.3.5-Dotare tehnico-edilitară: pentru obținerea autorizației de construcție este obligatorie racordarea la rețeaua existentă

V.5.3.6-Spațiu verde: se impune protecția parcului. Orice intervenție asupra sa va fi executată conform unui proiect de restaurare grădini istorice, cu respectarea caracteristicilor de amenajare existente.

V.5.4- MOD DE INTERVENȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI:

V.5.4.1-Nu se admite ridicarea în această zonă protejată a unor noi construcții. Se acceptă lucrări de asanare a unor anexe și volume fără valoare arhitecturală, adăugate în relație cu fațada posterioară a Cazinoului. Nu se acceptă nici o extindere sau modificare volumetrică și de detaliu a Cazinoului și structurilor de legătură cu hotelurile "Traian" și "Decebal".

V.5.4.2-Aliniament obligatoriu: se menține configurația actuală a ansamblului; nu se acceptă modificări ale acceselor sau detaliilor de fațadă, care ar putea conduce la schimbări în organizarea spațială.

V.5.4.3-Regim de înălțime: se va respecta regimul de înălțime actual. Pentru eventuale mici transformări în zona fațadelor posterioare, se vor stabili reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD, pe baza unor studii specifice de evoluție istorică și de structurare a zonei; aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG.

V.5.4.4-Procent și mod de ocupare a terenului: pentru clădirile existente, monumentele clasate și pentru zonăparcului se respectă procentul și modul de ocupare actual.

V.5.4.5-Fațade, materiale de construcție: protecția urmărește subordonarea față de caracteristicilor arhitecturale care dau valoare clădirilor monument. Acestea se vor avea în vedere pentru orice tip de intervenție de restaurare sau reabilitare, care presupun și introducerea noului.

Se vor utiliza materiale de invelitoare specifice zonei și tencuieli exterioare tradiționale (nu se acceptă utilizarea placajelor de piatră artificială, a ceramicii glazurate sau a finisajelor cu plăci metalice sau din materiale plastice); Zugrăvelile se vor alege în acord cu cromatica monumentelor și nu se admit culori stridente. Tâmplăria va fi din lemn (inclusiv stratificat).

V.5.4.6-Împrejmuiri: pentru ansamblul urban protejat, nu se vor introduce elemente noi de împrejmuire sau detalii de feronerie. Completarea zonelor dispărute sau degradate se va face conform modelelor existente.

V.5.4.7-Parcaje: pentru propuneri de parcaje se recomandă rezolvarea lor grupat, în zone care permit amplasarea și conform unor studii specifice; se interzice rezolvarea de parcaje în spațiul stradal adiacent parcului.

VI. Lucrări de sistematizare, regularizare drumuri și zid de sprijin, spre Hotelul Roman și izvorul Hygeea,1881 ; Îndiguire râu Cerna, Porțiunea cuprinsă între Baia "Apollo" și Hotel "Cerna" (mal stâng), Podul de piatră și Hotel "Hercules" (mal drept),1808

VI.1- AMPLASAMENT ÎN CADRUL ASEZĂRII: Lucrările de amenajare și îndiguire cuprind porțiunea de drum spre Hotelul Roman și izvorul Hygeea, zona cuprinsă între Baia „Apollo” și Hotel „Cerna” (malul stâng) și între Podul de piatră și Hotel „Hercules” (malul drept).

VI.2- FUNCȚIUNI: protecție, promenadă

VI.3- CARACTERISTICI ALE FONDULUI CONSTRUIT:

rețea stradală : parapet și drum spre Hotel Roman și izvor Hygeea, îndiguiri în lungul cursului Cernei, de la Podul de piatră la Hotel Hercules (mal drept) și de la Baia Apollo la Hotel Cerna (mal stâng). Toate aceste zone protejate ce se referă la lucrări de regularizare și îndiguire se învecinează, se suprapun sau se intersectează cu alte zone protejate : Ansamblul de arhitectură balneară "Piața Hercules", Ansamblurile balneare "Apollo I", Piața Hercules 6, 7 și Apollo II, Piața Hercules 8, Ansamblul de arhitectură balneară "Strada Cerna", Str. Cerna, zona cuprinsă între Podul de piatră peste Cerna și Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis, Ansamblul de arhitectură balneară II, zona cuprinsă între Baia Neptun și Podul Roșu, Ansamblul de arhitectură balneară "Strada Izvorului", Str. Izvorului, zona cuprinsă între Podul de piatră peste Cerna și Baia Neptun, sec. XIX, Ansamblul urban "Străzile Uzinei și Romană", zona cuprinsă între Uzina electrică și Biserica romano-catolică, pe Str. Uzinei și str. Romană, de la Restaurantul Grota Haiducilor la Uzina electrică.

arhitectură : Amenajări de la începutul și mijlocul secolului al XIX, cu reparații punctuale în decursul secolului XX. Parapete din zidărie de piatră și alei pentru promenadă tratate unitar și generatoare de coerență urbanistică pentru malurile Cernei.

construcții noi : Nu au fost construite volume care să denatureze lucrările de îndiguire. Există însă elemente parazitare, metalice și cabluri dezafectate.

intervenții pe elemente cu valoare istorice sau arhitecturală : Nu s-au desfășurat lucrări asupra acestui tip de monumente, dar au fost înlocuite materialele inițiale ale unora dintre aleile de promenadă în vecinătatea îndiguirilor.

VI.4- SISTEME DE PROTECȚIE:

Fondul construit din această zonă protejată conține exclusiv monumente istorice :

416 CS-II-m-B-10974 Lucrări de sistematizare, regularizare drumuri și zid de sprjin, spre Hotelul Roman și izvorul Hygeea,1881

417 CS-II-m-B-10975 Îndiguire râu Cerna, Porțiunea cuprinsă între Baia "Apollo" și Hotel "Cerna" (mal stâng), Podul de piatră și Hotel "Hercules" (mal drept),1808

Acestea se supun reglementărilor ce decurg din calitatea de: **ansambluri urbane protejate** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil), **monumente de arhitectură** (supuse legilor și reglementărilor în vigoare –avizări în cadrul comisiilor Ministerului Culturii și Cultelor și/sau a forurilor regionale de profil). Zona cuprinde situri arheologice și un mare potențial arheologic. Înaintea sau pe durata oricăror lucrări de amenajare a terenului sau de construcții care implică săpături, se impune descărcarea de sarcină istorică și/sau supraveghere de specialitate

VI.5- PRESCRIȚII

VI.5.1- FUNCȚIUNI PERMISE: promenadă, loisir, turism

VI.5.2- FUNCȚIUNI INTERZISE: nu sunt permise amenajări funcționale care ar putea provoca degradări sau modificarea caracteristicilor acestor lucrări de îndiguire.

VI.5.3- MOD DE INTERVENȚIE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: pentru lucrările de îndiguire din componența ansamblului se permit următoarele intervenții: consolidare-reabilitare, restaurare ; demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă

aceasta (pentru monumentele clasate, doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală); pentru orice fel de intervenție se va obține avizul Ministerului Culturii și Cultelor prin forurile abilitate.

VI.5.3.1-pentru monumente : protecția urmărește menținerea caracteristicilor arhitecturale care dau valoare și caracter specific malurilor amenajate ale Cernei (substanță istorică reprezentată de materiale și mod de punere în operă, detalii, finisaje, ambient natural sau artificial, eventual elemente arheologice). Aceste caracteristici se vor menține în orice caz de intervenție.

VI.5.3.2-Pentru ariile susceptibile de a conține vestigii arheologice se permit: intervenții ce presupun săpătură, în condiții de supraveghere arheologică.

VI.5.3.3-Se interzic : modificarea arhitecturii malurilor (inclusiv a tipului materialelor de finisaj și a pantelor existente).

Interdicții temporare: pentru cercetare arheologică în zona de protecție a monumentelor istorice (inclusiv pentru descărcare de sarcină istorică)

VI.5.3.4-Accesibilitate auto și pietonală: nu se vor modifica actualele accese pietonale și nu se admite introducerea circulației auto. Nu se acceptă amenajarea unor locuri de parcare în relație cu malurile Cernei.

VI.5.3.5-Dotare tehnico-edilitară: pentru obținerea autorizației de construcție la clădiri din această zonă protejată este obligatoriu ca rețelele edilitare ale acestora să nu aducă prejudicii lucrărilor de îndiguire.

VI.5.3.6-Spațiu verde: se impune protecția celui existent aflat pe malurile Cernei. Se admit asanări și amenajări peisagere specifice.

VI.5.4- MOD DE INTERVENȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI:

VI.5.4.1-Nu se admite ridicarea în această zonă protejată a unor noi construcții. Se acceptă lucrări de asanare a elementelor parazitare, care perturbă configurația zonei protejate. Se acceptă amenajarea peisageră ținându-se cont de specificul zonei.

IV.5.4.2-Aliniament obligatoriu: se mențin traseele de promenadă; nu se acceptă modificări ale acceselor spre zona malurilor.

IV.5.4.3-Elemente noi: Pentru accesibilitatea la malul Cernei și punerea în valoare a lucrărilor de regularizare din secolul al XIX-lea, se admite amenajarea cu elemente de mobilier urban adecvat promenadei pe baza unor studii specifice. Se vor respecta materialele tradiționale, specifice zonei, iar cele noi se vor introduce în acord cu existentul.

IV.5.4.4-Procent și mod de ocupare a terenului: Pentru întreaga zonă protejată nu se va modifica modul de ocupare a terenului.

IV.5.4.5-Fațade, materiale de construcție:

Nu se va interveni cu materiale noi, pentru orice lucrare de reabilitare se va folosi același tip de piatră cu al paramentului existent. În cazul necesității unor consolidări cu materiale moderne, acestea vor fi ascunse, asigurându-se păstrarea imaginii unitare a lucrărilor de îndiguire.

IV.5.4.6-Împrejmuiri: pentru acest ansamblu urban protejat, nu se vor introduce elemente noi de împrejmuire.

IV.5.4.7-Parcaje: propunerile de parcaje vor avea în vedere rezolvarea lor grupat, în zone din vecinătate, dar fără legătură cu malurile Cernei, conform unor studii specifice.

Reglementari pentru extravilanul orasului

ANP – Arii naturale protejate

Sectiunea 1 – Caracterul zonei

1. Delimitare si amplasare

In Parcul National Domogled-Valea Cernei. Zonele in care se pot realiza interventii sunt restranse la zonele de dezvoltare durabila a parcului de-a lungul drumului national DN 67D:

- UTR 18 – unitate turistica pe valea Cernei (trup 2)
- UTR 19 – camping "7 izvoare" (trup 4)- de la km 98+396 pe partea stanga la km 98+555 pe partea stanga si pe partea dreapta de la km 98+456 pe partea dreapta pana la km 98+555 pe partea dreapta.
 - de la km 98+600 pe partea dreapta pana la km 99+218 pe partea dreapta si de la km 98+718 pe partea stanga, pana la km 99+218 pe partea stanga;
- UTR 20 – strand termal si camping (trup 5) - de la km 98+119 pe partea stanga si pe partea dreapta pana la km 98+280 pe partea stanga si pe partea dreapta

Portiunea de la km 97+379 pe partea dreapta pana la km 97+837 pe partea dreapta este adiacenta drumului national, dar nu il intersecteaza.

- UTR 21 – baraj si centrala electrica (trup 6)
- UTR 22 – lotizare pe mal lac acumulare (trup 10) - de la km 95+660 pe partea dreapta la km 95+735 pe partea dreapta.
- UTR 23 – lotizare si camping la km 14 pe DN 67D (trup 7) - de la km 90+230 pe partea dreapta si de la km 90+418 pe partea stanga pana la km 90+876 pe partea stanga si pe partea dreapta.
- UTR 24 – popas turistic (trup 9) - de la km 94+411 pe partea dreapta pana la km 94+473 pe partea dreapta.
- UTR 25 – lotizare pe mal lac Herculane (trup 8) - de la km 91+298 pe partea stanga si pe partea dreapta pana la km 91+809 pe partea stanga si pe partea dreapta.
- UTR 26 - lotizare pe mal lac Herculane (trup 11) - de la km 93+977 pe partea stanga la km 94+210 pe partea stanga, iar de la km 93+977 pe partea dreapta la km 94+084 pe partea dreapta si de la km 94+118 pe partea dreapta la km 94+210 pe partea dreapta.
- UTR 27 – lotizare pe DN67D (trup 12) - de la km 95+874 pe partea stanga la km 96+123 pe partea stanga
- UTR 28 - lotizare pe DN67D (trup 13) - nu este pe traseul propriu-zis al DN 67D. Trupul 13 se afla la o distanta de drum de minim 60 m. Limitele extreme ale UTR-ului sunt: de la km 97+309 pe partea stanga la km 97+497 pe partea stanga.

2. Masuri si recomandari

Conform regulamentului Parcului National Domogled-Valea Cernei.

Sectiunea 2 – Reglementari

Art. 1 – Conditionari primare

Se admite construirea doar in zonele de dezvoltare durabila a Parcului National Domogled-Valea Cernei.

Pentru alte zone de pe teritoriul parcului(in extravilan), realizarea de constructii permanente sau temporare se face cu respectarea legislatiei in vigoare pe baza unui studiu de impact de mediu, avizat de CS al PNDVC si CMN, aprobat de APNDVC.

Pe teritoriul parcului, constructiile vor respecta traditiile arhitectonice locale si vor fi executate din materiale traditionale piatra, lemn, cu invelitoare de sita (frasin, molid).

Camparea si folosirea refugiilor pe teritoriul Parcului National Domogled-Valea Cernei se reglementeaza astfel: Camparea este permisa in zonele special amenajate si in alte locuri destinate acestui scop.

- 7 Izvoare Calde – amenajat corespunzator
- Poiana Tasnei – amenajat pe proprietati particulare
- Coadă lacului Prisaca – amenajat pe proprietate particulara

Art. 2 – Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni, retrageri

Amplasarea constructiilor in cadrul parcelelor si fata de limitele acestora se va realiza cu respectarea codului civil si a normelor de protectie sanitara.

Circulatii si accese

Accesul la drumurile judetene sau nationale se va face in baza avizului administratorului drumului.

Stationarea autovehiculelor

Se interzice stationarea autoturismelor si a autoutilitarelor de orice tip in zona drumului sau in zona de siguranta a drumului.

Stationarea autovehiculelor va fi rezolvata in cadrul parcelelor pe care se realizeaza investitia.

Regim de inaltime

Constructiile realizate in zonele de dezvoltare durabila a Parcului National Domogled-Valea Cernei - vor avea regim maxim de inaltime D+P+M.

Conditii de echipare edilitara

Obligativitatea noilor constructii(intravilan/extravilan) sa fie prevazute cu microstatie biologica de epurare, daca nu se pot racorda la reseaua de canalizare a orasului existenta.

Se vor implementa unele solutii de utilizarea a apelor pluviale.

Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele invecinate.

Spatii verzi si spatii plantate

Este interzisa eliminarea vegetatiei inalte mature, prin exceptie se admite indepartarea arborilor care reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

Imprejmuiri

Parcelele pot fi imprejmuite pe toate laturile.

Imprejmuirile se vor realiza numai din lemn, zidarie de piatra sau alte materiale naturale (impletitori din nuiele, garduri vii). Lemnul din imprejmuiri va fi tratat si vopsit in culoare natur si maro inchis. Inaltimea imprejmuirilor sa nu depaseasca 1,80 m. Solutiile constructive vor permite reversibilitatea totala a operatiunilor.

Verificat
Arh. Florin Trofin

Intocmit
arh. Neamtu Sonia

ANEXE

Anexa 1

Clasificarea utilizarilor admise dupa categorii de functiuni

Servicii private complementare zonelor de locuinte

Comert alimentar;
Comert nealimentar;
Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri.
Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

Locuinte

Locuinte individuale (unifamiliale);
Locuinte colective (multifamiliale);
Garaje si parcaje aferente locuintelor.

Funcțiuni turistice complementare locuirii

Pensiuni cu maxim 30 de locuri
Hostel
Youth hostel
Campinguri
Bungalouri
Casute

Institutii si servicii publice complementare locuirii

Spatiu de intrunire pentru comunitatea locatarilor;
Sediu al asociatiilor de proprietari;
Scoala primara si/sau gimnaziala;
Cresa, cresa speciala, gradinita, locuri de joaca acoperite;
Dispensar, centru de medicina de familie
Azil de batrani, centru de asistenta pentru varstnici;
Centru de asistenta sociala;
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor
Teren de sport, parc de cartier, loc de joaca

Institutii si servicii publice sau cultural religioase

Administratie si servicii publice:

Sediul Primariei
Sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale;
Jandarmi
Sectie de politie, sediu al poilitiei comunitare;
Remiza de Pompieri si Centru SMURD

Funcțiuni de cult:

Lacase de cult;
Manastiri.
Asezaminte monahale

Funcțiuni culturale:

Centru expozițional, expoziție, targ;
Muzeu;
Biblioteca, mediateca;
Cazinou;
Casa de cultura;
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
Teatru dramatic
Sala polivalentă;
Circ.

Educatie:

Invatamint prescolar;
Scoala primara;
Scoala gimnaziala;
Liceu;
Scoala postliceala;
Scoala profesionala;
Spatii de cazare pentru elevi sau studenti.

Sanatate

Spital
Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice);
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi];
Dispensar urban;
Alte unitati de sanatate (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii);
Cresa sau cresa speciala;
Leagan de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de batrani;
Centru de asistenta sociala.

Instituti si servicii private

Comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600 mp;
Comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600 mp;
Mall, Centru comercial de factura urbana;
Magazin general amplasat in zona centrala, zona rezidentiala sau intr-un centru de cartier;
Piata agroalimentara;
Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafeenea, bar, club;
Servicii cu acces public: finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire si multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica si reparatii obiecte de uz casnic, comunicatii, servicii postale, curierat, agentii de
turism, agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
Sediu de firma sau companie.
Sediu de birouri;
Sediu de partid;
Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, regii autonome, fonduri etc
Club, discoteca;
Cinematograf, multiplex;
Incubator de afaceri;

Servicii turistice

Pensiuni peste 30 de locuri
Hoteluri indiferent de clasificare

Motel
Cabane turistice

Servicii balneare si de agrement

Aquapark
Bai termale
Strand in aer liber;
Stadion;
Terenuri de sport in aer liber;
Spatii anexe de deservire a dotarilor sportive;
Patinoar artificial;
Poligon pentru tir;
Popicarie;
Teren de golf, teren de minigolf;
Partie de schi;
Baza hipica;
Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness si intretinere corporala;
Bazin acoperit, baie publica;
Sala de competitii sportive (specializata sau polivalenta);
Servicii de intretinere corporala;
Administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza;

Gospodarie comunală si echipari tehnico-edilitare

Sedii ale serviciilor publice de gospodarie comunală;
Piata agro-alimentara, Piata de vechituri, obor;
Cimitir, capele, cladiri administrative si anexe ale cimitirului;
Crematoriu uman;
Rampa de deseuri;
Centru de selectare de deseuri;
Pepiniera;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
Adapost pentru animale de casa;
Cimitir si crematoriu pentru animale de casa.
Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare;
Sediu administrativ al regiei, spatii si anexe destinate personalului, exclus locuinte.
Sedii ale serviciilor comunitare de utilitati publice;

Functiuni industriale

Hala de productie, prelucrare sau asamblare;
Sediu administrativ, spatii si anexe destinate personalului (exclus locuinte);
Depozit, centru de distributie;
Comercializare materiale de constructii;
Centru de cercetare si formare profesionala;
Parc de activitati;
Infrastructura si spatii destinate IMM-uri-ilor cu profil de activitate industrial;
Baza logistica, autobaza, garaj si atelier de intretinere tehnica a mijloacelor de transport rutier, terminal de marfuri;
Instalatii de transfer intermodal de marfuri;
Colectare si depozitare fier vechi;
Colectare, depozitare si valorificare deseuri si materiale reciclabile;
Autoservice, spalatorie auto;

Statie de combustibili cu servicii aferente.

Funcțiuni industriale - balneare

Captari de ape termale

Sisteme de distributie si statii de pompare a apelor termale

Sisteme de depozitare si procesare a apelor termale.

Infrastructura de transport public

Gara de persoane;

Autogara;

Statie intermodala;

Parcaje publice multietajate subterane si/sau supraterane;

Parcaje publice de tip park&ride;

Depou pentru vehiculele transportului public;

Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentatie publica, comert, informare si eliberare tichete, spatii de asteptare etc.

Anexa 2

Necesarul de parcaje

Servicii private complementare zonelor de locuinte

Pentru servicii aferente zonelor de locuinte prestate pe parcela: doua locuri de parcare (suplimentar fata de cele necesare locuintei).

Spatiile comerciale de proximitate vor asigura un loc de parcare pentru masinile de aprovizionare. In cazul acestor dotari asigurarea de locuri de parcare pentru clienti nu este obligatorie.

Se va asigura pentru personal cate un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai putin de un loc de parcare la doi salariati.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

Locuinte

Locuinte individuale (unifamiliale): doua locuri de parcare, dintre care cel putin unul incorporat in volumul cladirii principale sau intr-un garaj.

Locuinte colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai putin decat un loc la 100 mp din SCD*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau in garaje in proportie minima de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru ansambluri care includ doua sau mai multe cladiri de locuinte, se va asigura un numar suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

Pentru cladiri cu mai mult decat 6 apartamente se va asigura un spatiu inchis si acoperit si usor accesibil destinat depozitarii bicicletelor, integrat cladirii principale sau intr-o constructie anexa, cu capacitate minima de 2 biciclete pentru fiecare apartament.

Functiuni turistice complementare locuirii

Pensiuni: Se va asigura un loc de parcare la fiecare 5 locuri de cazare

Hostel, youth hostel: se va asigura cate un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Bungalouri, cabana turistica, camping, sat de vacanta, pensiune agro-turistica: se va asigura cate un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote si locuinte mobile.

Instituti si servicii publice complementare locuirii

Se va asigura pentru salariati un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru cladiri ale administratiei publice si sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul functiunilor.

Instituti si servicii publice sau cultural religioase

Administratie si servicii publice:

Se va asigura pentru salariati un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru cladiri ale administratiei publice si sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul functiunilor.

In cazurile in care cladirile cuprind sali de conferinte sau alte spatii destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Functiuni de cult:

Biserici: se va asigura cate un loc de parcare la 20-30 de locuri.

Alte functiuni de cult: numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Functiuni culturale:

Expozitii, muzee, targuri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafata de expunere.

Celelalte functiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri in sala.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatiidestinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

Educatie:

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice, dar nu mai putin decit doua.

Sanatate

Spitale: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate si cate un loc de parcare la 8 paturi.

Celelalte functiuni: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

In toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

In toate cazurile se vor asigura in zona accesului public principal spatiidestinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

Institutii si servicii private

Servicii bancare si birouri

Se va asigura pentru salariati un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru personae externe, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru cladiri ale administratiei publice si sedii fianciar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul functiunilor.

In cazurile in care cladirile cuprind sali de conferinte sau alte spatiidestinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare

Comert

Se vor asigura pentru clienti:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separate fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatiidestinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului

Servicii turistice

Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban: se va asigura cate un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La untatile care dispun de mai mult de 15 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Motel: se va asigura cate un loc de parcare la fiecare camera de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Tabere scolare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

In toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

In toate cazurile se vor asigura in zona accesului public principal spatiidestinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

Servicii balneare si de agrement

Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte functiuni: se va asigura cate un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatiidestinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

Stranduri spa-uri se va asigura cate un loc de parcare la 30 mp din SCD

Gospodarie comunală și echipări tehnico-edilitare

Se vor asigura pentru salariați cate un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, in functie de cerintele tehnice specifice.

Functiuni industriale

Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 25 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 150 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 100 mp din SCD*.

Activități de depozitare: se va asigura cate un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, in functie de cerintele tehnice specifice.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatiidestinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

Functiuni industriale - balneare

Se vor asigura 2 locuri de parcare in afara zonei carosabile a drumului de acces pentru echipele de mentenanță.

Infrastructura de transport public

Anexa 3

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati (*G.M – 007 – 2000*).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela(*G.M – 007 – 2000*) .

Albia minora – suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor (*G.M – 007 – 2000*) .

Albia majora – portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa(*G.M – 007 – 2000*).

Ampriza drumului – suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (*G.M – 007 – 2000*) .

Arie naturala protejata – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (*Legea 350/2001*).

Aspectul general al zonelor urbane si rurale – determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitia urbana etc (*G.M – 007 – 2000*).

Atic - Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (*DEX 1998*). In cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si avand rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

Bransamentul de apa – conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzand vana de concesiune, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)(*G.M – 007 – 2000*).

Bransamentul de gaze – conducta de legatura, conducand gaz nemasurat de la o conducta apartinand sistemului de distributie pana la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare (*G.M – 007 – 2000*).

Bransamentul electric – partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa intre linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului) (*G.M – 007 – 2000*).

Categoria strazii – se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Cheltuieli de echipare edilitara – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comuna si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).

Constructii cu caracter provizoriu – constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida in vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. In sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea

construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Cornisa - Partea superioară, ieșită în afara și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în peretii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Distantele de siguranță între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

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

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafața componentă a unei parcele, în interiorul careia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile paraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate **păduri**

terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0.25 ha. (*Legea nr. 46/2008 - Codul silvic*).

Funcitiunile urbane – activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare (*G.M – 007 – 2000*).

Funcțiuni de interes public – acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului in cea mai mare parte a spatiilor in care se desfasoara. (comert, servicii cu acces public, alimentatie publica, cultura, dotari etc)

Garajele – constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, intretinerea si eventual reparatia autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;
- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviara – ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirilor statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

Interdictie de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistica urmare careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localitatii – teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate in circuitul agricol sau avand o alta destinatie, inaintul caruia este permisa realizarea de constructii, in conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea in extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrandu-se ulterior in Planul urbanistic general (PUG) al localitatii (*Legea 50/1991*).

Imrejmuirile – constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Habitat natural – zona terestra, acvatica sau subterana, in stare naturala sau seminaturala, care se diferentiaza prin caracteristici geografice, abiotice si biotice (*OUG 57/2007*);

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita in acest scop prin ordinul prefectului, atat

pentru vatra localitatilor cat si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate in trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).

Locuinta individuala – (in sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

Locuinte colective – (in sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat in una sau mai multe constructii, avand de regula acces comun si und exista atat proprietati comune cat si proprietati individuale.

Mansarda (prescurtat: M) – Conform dictionarelor si a bibliografiei de specialitate (asa cum a fost definita de arh. Francois Mansart). Mansarda (prescurtat M): spatiul functional amenajat integral in volumul podului constructiei. Se include in numarul de niveluri supraterane.

Prin termenul de mansarda se intelege, in contextul prezentului PUG, un spatiu incadrat integral in volumul acoperisului. Streasina cladirii se va gasi la nivelul planseului ultimului etaj.

Se accepta respectarea urmatoarelor conditii suplimentare:

- Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o latime mai mare de 2 m pentru o lungime a streasinei de 8 m.
- Realizarea unor lucarne cu o latime mai mare de 2 m este interzisa. cazul in care constructia va avea o streasina mai lunga de 8 m, nu este admisa cuplarea unor lucarne. In dreptul lor nu este admisa intreruperea streasinei cladirii, iar retragerea peretelui frontal fata de peretele cladirii va fi de minimul 0,8 m.
- Podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 de grade cu planul orizontal.
- Inaltimea maxima a aticului (peste ultimul planseu) nu va depasi 1,00-1,20 m.

Mobilier urban – elementele functionale si/sau decorative amplasate in spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt assimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (*Legea 50/1991*).

Nivel – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitat de plansee. Constitutie nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla (*P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Nivel retras (prescurtat: ER)– nivel ale carui limite exterioare, in proiectia orizontala, sunt retrase fata de cele ale nivelului inferior. In sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fatadele cladirii care sunt vizibile din spatiul public, in asa fel incat planul care uneste cornisa superioara sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras sa nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafata construita desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publica – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; indiguiri si regularizari de rauri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor natural si a monumentelor naturii; prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

Parcajele – spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata in loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica inaltime (*Legea 350/2001*).

Pastisa - lucrare literara, muzicala sau plastica, de obicei lipsita de originalitate si de valoare, in care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie. (*DEX, ed. 1998*)

Profil stradal – in sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, in sectiune transversala.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaboreaza in conformitate cu reglementarea tehnica „*Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobata prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare – canalul de legatura situat intre ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica (*G.M – 007 – 2000*).

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial.

Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

Reteaua publica de alimentare cu apa – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Reteaua publica de alimentare cu energie electrica – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Reteaua publica de canalizare – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni in activitatile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente si instalatii industriale care prezinta un potential ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafata si in subteran, radiatii, surpari de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti, mari pagube materiale, precum si la poluarea aerului, apei sau solului (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute de utilitate publica – sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil avand un alt proprietar. Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continua in documentatiile de urbanism aprobate (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

Sistem de utilitati publice – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobandite potrivit legii, constand din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (*Legea 51/2006*).

Spatii verzi de folosinta comuna/ spatii libere de folosinta comuna – ansamblu de spatii neocupate de constructii, plantate si amenajate, destinate odihnei, recreerii si socializarii, care deservește in primul rand locuitorii zonei sau parcelei. Spatiile libere de folosinta comuna pot include suprafete verzi, plantatii, locuri de joaca, terenuri de sport, oglinzi si cursuri de apa, alei, scuaruri si pietete pietonale, gradini publice, parcuri. Spatiile verzi de folosinta comuna nu pot include gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Spatiile verzi de folosinta comuna se pot afla in proprietate publica sau privata.

Strategie de dezvoltare – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (*Legea 350/2001*).

Strazile – drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alea, fundatura, ulita) (*G.M – 007 – 2000*).

Strazile si artere pietonale – strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor in scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbana – modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumătate din inaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Supanta – planseu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi fata de incaperea in care este dispus. (*dupa: P118- 99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*)

Suprafata construita desfasurata (SCD) – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*Legea 350/2001*).

Suprafata construita (SC) – suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita (*Legea 350/2001*).

Suprafata nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. In suprafata nivelului se cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni;
- ariile balcoanelor interioare (in cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor sali similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor si logiilor;
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au inaltimea mai mare decat a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit;
- aria incaperilor cu inaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, incaierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Parti iesite si inchise pentru iluminatul subsolurilor, incaperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferenta lucarnelor in cazul mansardelor, daca $h > 1,8$ m;

In aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafete mai mici de 4 m² adancimea mai mica de 2 m, profilele ornamentale si cornisele;
- invelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 m, fiecare in parte, numai la curti de lumina si curti englezesti;

- rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare si terasele neacoperite;

La cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de inaltimi egale sau diferite, deservite de o aceeaasi scara, numarul de niveluri al casei scarii se determina conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (oras, oras, comuna) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativteritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburban componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (oras, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Anexa 4
Lista monumentelor si ansamblurilor istorice (2010) din Localitatea Baile Herculane

Nr. Crt .	Pozitie in jud. Caras Severin	Codificare conform LMI 2010	Denumire	Adresa	Datare	Observatii / proprietar actual / folosinta
1	4	CS-I-s-B-10771	Situl roman de la Baile Herculane, punct "Zona Cazino, Parc Central"	"Zona Cazino, Parc Vila Intre saracilor/Locuinte graniceresti (str. Castanilor 33) si zona "7 Izvoare", in amonte de Hotelul Roman		Statul Roman
2	5	CS-I-m-B-10771.01	Amfiteatru	"Zona Cazino, Parc Central. Zona cuprinsa intre hotel Cerna, parcul Central si hotel Roman	sec. II - III Epoca romana	Statul Roman
3	6	CS-I-m-B-10771.02	Sanctuar	"Zona Cazino, Parc Central. Zona cuprinsa intre hotel Cerna, parcul Central si hotel Roman	sec. II - III Epoca romana	Statul Roman
4	7	CS-I-m-B-10771.03	Necropola	"Zona Cazino, Parc Central. Zona cuprinsa intre hotel Cerna, parcul Central si hotel Roman	sec. II - III Epoca romana	Statul Roman
5	8	CS-I-s-B-10772	Situl arheologic de la Baile Herculane, punct "Pestera Hotilor"	"Pestera Hotilor"		Statul Roman
6	9	CS-I-m-B-10772.01	Asezare	"Pestera Hotilor. pe versantul drept al Cernei, in spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate	Epoca medievala	Statul Roman
7	10	CS-I-m-B-10772.02	Asezare	"Pestera Hotilor. pe versantul drept al Cernei, in spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate	Epoca daco-romana	Statul Roman
8	11	CS-I-m-B-10772.03	Asezare	"Pestera Hotilor. pe versantul drept al Cernei, in spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate	Hallstatt	Statul Roman
9	12	CS-I-m-B-10772.04	Asezare	"Pestera Hotilor. pe versantul drept al Cernei, in spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate	Epoca bronzului	Statul Roman

10	13	CS-I-m-B-10772.05	Asezare	"Pestera Hotilor. pe versantul drept al Cernei, in spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate	Neolitic	Statul Roman
11	14	CS-I-m-B-10772.06	Asezare	"Pestera Hotilor. pe versantul drept al Cernei, in spatele hotelului Roman, la 500 m N de localitate	Epipaleolitic	Statul Roman
12	15	CS-I-s-B-10773	Situl arheologic de la Baile Herculane, punct "Pestera Tatarczy"	"Pestera Tatarczy. la 4 km NE de Cartier Pecinisca, in rezervatia Domogled	Perioada de tranzitie neolitic-bronz	Statul Roman
13	16	CS-I-s-B-10774	Asezare	"Saliste. Cartier Pecinisca	Epoca medievala timpurie	Statul Roman
14	17	CS-I-s-B-10775	Asezare	"Gura Ungurului. pestera, Cartierul Pecinisca	Hallstatt	Statul Roman
15	416	CS-II-m-A-10973	Podul de piatra peste Cerna, cu galeria acoperita	Intre str. Cerna si Piata Hercules	1864 - 1850 podul, 1900 - galeria acoperita	Orasul Baile Herculane
16	417	CS-II-m-B-10974	Lucrari de sistematizare, regularizare drumuri si zid sprjin	Spre Hotelul Roman si izvorul Hygeea	1881	Orasul Baile Herculane
17	418	CS-II-m-B-10975	Indiguire rau	Portiunea cuprinsa intre Baia "Apollo" si Hotel "Cerna" (mal stang), Podul de piatra si Hotel "Hercules" (mal drept)	1808	Statul Roman
18	419	CS-II-m-A-10976	Podul din fonta peste Cerna	Intre strazile Cerna si Izvor, in fata Bii "Neptun"	inc. sec. XX	Orasul Baile Herculane
19	420	CS-II-m-B-10977	Podul Rosu	Intre stazile Castanilor si Zavoiului, in dreptul Vilei Bancii	sec. XX	Orasul Baile Herculane
20	421	CS-II-a-A-10978	Ansamblul de arhitectura balneara "Piata Ansamblul de arhitectura balneara "Piata Hercules" (etapa granicereasca)	Piata Hercules, zona cuprinsa intre Biserica romano-catolica si Podul de piatra peste Cerna	sec. XVIII - XIX	Statul Roman

21	422	CS-II-a-B-10979	Ansamblul arhitectura balneara I	de	Zona cuprinsa intre Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis si Biserica ortodoxa, pe Str. Cerna si in jurul Pietei 1 Mai	sec. XIX - 1900 - 1950	Statul Roman
22	423	CS-II-a-B-10980	Ansamblul arhitectura balneara II	de	Zona cuprinsa intre Baia Neptun si Podul Rosu	sec. XIX	Statul Roman
23	424	CS-II-a-A-10981	Ansamblul arhitectura balneara "Strada Cerna"	de	Str. Cerna, zona cuprinsa intre Podul de piatra peste Cerna si Pavilionul de hidroterapie cu bazin termal deschis	sec. XIX	Statul Roman
24	425	CS-II-a-B-10982	Ansamblul arhitectura balneara III	de	Zona cuprinsa intre Biserica ortodoxa si Podul Rosu	sec. XIX - 1900 - 1950	Statul Roman
25	426	CS-II-a-B-10984	Ansamblul urban "Strazile Uzinei si Romana"		Zona cuprinsa intre Uzina electrica si Biserica romano catolica, pe Str. Uzinei si Romana de la Restaurantul Grota Haiducilor la Uzina electrica	sec. XIX	Statul Roman
26	427	CS-II-m-B-10985	Hotel "Cerna"		Piata 1 Mai 1	1936	SC Complex Cerna SRL - hotel
27	428	CS-II-m-B-11006	Vila "Fenesan" ("Casino"), fost Hotel "Ganz" azi locuinte, cu parter comercial		Piata 1 Mai 2	1875 - 1900	
28	429	CS-II-m-B-10986	Vila, azi dispensar		Str. Abatorului 4	1900 - 1925	SC Complex Cerna SRL
29	430	CS-II-m-B-10987	Spalatoria I.B.T.H., azi restaurantul Fabricii de bere		Str. Castanilor 3	inc. sec. XX	SC Versay SRL
30	431	CS-II-m-B-10988	Vila Resita 2, azi gradinita		Str. Castanilor 5	1875 - 1900	Orasul Baile Herculane
31	432	CS-II-m-B-10989	Vila Resita 1, azi locuinta		Str. Castanilor 10	1836,moder nizari 1900 - 1925	Locuinte proprietate privata
32	433	CS-II-m-B-10990	Vila, azi cabinet dentar si spatiu comercial		Str. Castanilor 12	1900 - 1925	
33	434	CS-II-m-B-10991	Vila "Miramonte"		Str. Castanilor 14	1900 - 1925	Locuinta proprietate Rusu Nicoleta

							Rusu Mihaela
34	435	CS-II-m-B-10992	Vila "Emilia"	Str. Castanilor 16	sf. sec. XIX - inc. sec. XX		Locuinta proprietate Rusu Nicoleta Rusu Mihaela
35	436	CS-II-m-B-10993	Vila, azi sediu Ocol Silvic Baile Herculane	Str. Castanilor 20	1900 - 1925		Rom Silva
36	437	CS-II-m-B-10994	Vila	Str. Castanilor 23 in incinta Postei	inc. sec. XX		Telekom
37	438	CS-II-m-B-10995	Vila Kuriatko	Str. Castanilor 27 langa vechile sere in incinta camping .Sera	inc. sec. XX		
38	439	CS-II-a-B-10996	Locuinte graniceresti, cu anexe, azi locuinte, cu anexe, remiza pompieri	Str. Castanilor 33	sec. XIX		Orasul Baile Herculane, si proprietari particulari
39	440	CS-II-m-B-10997	Vila Saracilor, azi locuinte	Str. Castanilor 33C in curtea pavilionului nr. 7	1840		Orasul Baile Herculane, si proprietari particulari
40	441	CS-II-m-B-10998	Baile "Venera., azi locuinte	Str. Castanilor 35	ante 1724, prima refacere 1724 -1736, a doua refacere 1838		Proprietar p.f.
	442	CS-II-m-B-10999	Biserica "Schimbarea la Fata"	Str. Cerna f.n. langa hotel Cerna	sec. XIX		Parohia Ortodoxa Romana
41	443	CS-II-m-B-11000	Pavilion 12, fost Hotel "Victoria", fost Hotel "Traian", azi locuinte sociale	Str. Cerna 1	1869		SC Versay SRL
42	444	CS-II-m-B-11001	Pavilionul de hidroterapie, cu bazin termal deschis	Str. Cerna 2	1869		SC Complex Cerna SRL / strand termal

43	445	CS-II-m-A-11002	Hotel "Traian", fost Hotel "Carol", fost Pavilionul 1, azi partial dezafectat, locuinte sociale, farmacie si cabinet medical	Str. Cerna 4	1869 1871	-	SC Hotel Dacia SRL - fara activitate
44	446	CS-II-m-B-11003	Vila Elisabeta, azi Casa oraseneasca de cultura, biblioteca si farmacie	Str. Cerna 5-7	1875		Consiliul Local Baile Herculane / Casa de Cultura , Farmacie/ in curs de restaurare
45	447	CS-II-a-A-11004	Ansamblul Cazinoului	Str. Cerna 6-18	1850 1900	-	Verbinschi Valeriu inc. sec. XX
46	448	CS-II-m-A-11004.01	Cazinou, azi muzeu, sala de spectacole, spatii comerciale, restaurant	Str. Cerna 6-18	1862		Verbinschi Valeriu
47	449	CS-II-m-A-11004.02	Parcul Cazinoului	Str. Cerna 6-18 in fata Cazinoului	1850 1900	-	Orasul Baile Herculane,
48	450	CS-II-m-A-11004.03	Chioscul pentru fanfara	Str. Cerna 6-18 in fata Cazinoului	inc. sec. XX		Consiliul Local Baile Herculane
49	451	CS-II-m-A-11005	Hotel "Decebal", fost Hotel "Ferdinand"	Str. Cerna 20	1860 1862	-	Proprietar p.f. / stare degradabila – fara activitate
50	452	CS-II-m-B-11007	Fosta Administratie militara si cazarma, fost Sanatoriu medical balnear, apoi Pavilionul 7, azi Hotel "Ferdinand"	Piata Hercules 1	1810		Verbinschi Valeriu
51	453	CS-II-m-B-11008	Directiunea Bailor, ulterior Administratia Bailor apoi sediul IBTH	Piata Hercules 2	1811		Vela

52	454	CS-II-m-B-11009	Fosta Ospataria cea mare, apoi Hotel "Arhiducele Franz Joseph", Pavilionul 6, Hotel "Dacia"	Piata Hercules 3	1812 - 1824,modificari radicale 1906	Ministerul Apararii UM 02517/ degradare totala, ruina, Necesita interventie imediata
53	455	CS-II-m-B-11010	Fost Spitalul pentru trupa si subofiteri, fost Hotel "Domogled" (Pavilionul 5), azi dezafectat	Piata Hercules 4	1808 - 1810	Verbinschi Valeriu
54	456	CS-II-m-B-11011	Biserica romano-catolica "Sf. Maria"	Piata Hercules 5	1838	Parohia Romano Catolica Baile Herculane
55	457	CS-II-a-B-11012	Ansamblul balnear Apollo I	Piata Hercules 6, 7	sec. XVIII - XIX,modificari 1926	Verbinschi Valeriu
56	458	CS-II-m-B-11012.01	Fosta "Baie comuna", "Baia cea mare", apoi Baia "Apollo.	Piata Hercules 6	sec. XVIII,modificari 1926	Verbinschi Valeriu
57	459	CS-II-m-B-11012.02	Fostul "Sanatoriul ofiteresc", fost Hotel "Severin"	Piata Hercules 7	1846,modificari 1926	Verbinschi Valeriu
58	460	CS-II-a-B-11013	Ansamblul balnear Apollo II	Piata Hercules 8	sec. XIX,refaceri 1926	SC Excav Prod SRL / degradare avansata, necesita interventii imediate
59	461	CS-II-m-B-11013.01	Baia "Hebe., azi parte a Hotelului "Apollo"	Piata Hercules 8	1826,refaceri 1926	SC Excav Prod SRL / degradare avansata, necesita interventii imediate
60	462	CS-II-m-B-11013.02	Hotel "Severin", azi parte a Hotelului "Apollo"	Piata Hercules 8	1824	SC Excav Prod SRL / degradare avansata, necesita interventii imediate
61	463	CS-II-m-B-11013.03	Pavilionul 3, azi parte a Hotelului "Apollo"	Piata Hercules 8	1864	SC Excav Prod SRL / degradare avansata,

								necesita interventii imEDIATE
62	464	CS-II-a-A-10983	Ansamblul de arhitectura balneara "Strada Izvorului	de Str. Izvorului zona cuprinsa intre Podul de piatra peste Cerna si Baia Neptun	sec. XIX			Statul Roman
63	465	CS-II-m-B-11014	Baia "Diana., anterior Baia termala "Elisabeta", initial "Baia pentru dureri de oase"	Str. Izvorului 1	1810,cu modernizari 1859 si refaceri 1929			Verbinski Valeriu
64	466	CS-II-m-A-11015	Baile "Neptun", foste Baia "Szapary", Baia "Regina Maria", "Baile termale cu bazine si cabine"	Str. Izvorului 3-5	1883 - 1886			Orasul Baile Herculane
65	467	CS-II-m-B-11016	Vila functionarilor, azi Pavilion 11	Str. Izvorului 6	1875 - 1900			Locuinte proprietate privata
66	468	CS-II-m-B-11017	Izvorul Hygeea, cu edicul	Str. Romana f.n.	sec. XVIII			Orasul Baile Herculane
67	469	CS-II-m-B-11018	Baia romana, cu basorelieful lui Hercule	Str. Romana 1 la subsolul Hotelului "Roman"	sec. XVIII - cladirea baii, Epoca romana (basorelieful lui Hercules)			Hotel Roman
68	470	CS-II-m-B-11019	Vila	Str. Stoica de Hateg Nicolae 2	1897			Locuinte
69	471	CS-II-m-B-11020	Vila "Dora", azi locuinta	Str. Stoica de Hateg Nicolae 3	1900 - 1925			Locuinte
70	472	CS-II-m-B-11021	Vila "Transilvania" ("Tolvay")	Str. Stoica de Hateg Nicolae 4	1900 - 1925			
71	473	CS-II-m-B-11022	Vila "Dobosan", azi Asezamantul social "Nasterea Maicii Domnului	Str. Stoica de Hateg Nicolae 5	1875 - 1900			
72	474	CS-II-m-B-11023	Vila "Valusescu" ("Belvedere")	Str. Stoica de Hateg Nicolae 6	sf. sec. XIX - inc. sec. XX			Craciunescu Mihaela Mioara si Matei Ion
73	475	CS-II-m-B-11024	Vila "Craciunescu" ("Belvedere")	Str. Stoica de Hateg Nicolae 7	1900 - 1925			Pisoschi Dumitru Sorin

74	476	CS-II-m-A-11025	Gara, cu cladirea anexa	Str. Trandafirilor 101 in apropierea punctului de confluenta al raurilor Cerna si Belareca pe DN 6	1886	CFR
75	477	CS-II-m-B-11026	Uzina electrica, cu turbine si panou manevrare Ganz	Str. Uzinei 3	1892 1894	-
76	478	CS-II-m-B-11027	Vila Bancii, fosta Vila "Livia"	Str. Zavoi 38	1888	RAPPS
77	808	CS-III-m-B-11230	Bustul generalului Nicolae Vicol	Str. Cerna vis-a-vis de Hotel "Traian"	1936	Orasul Baile Herculane
78	809	CS-III-m-B-11231	Bustul lui Mihai Eminescu	Str. Cerna vis-á-vis de Hotelul "Decebal"	1926	Orasul Baile Herculane
79	810	CS-III-m-A-11232	Statuia lui Hercules	Piata Hercules	1847	Orasul Baile Herculane
80	811	CS-III-m-B-11233	Statuia zeitei Hebe	Piata Hercules 8 in incinta Bii Hebe	sec. XIX	
81	812	CS-III-m-B-11234	Statuia zeitei Diana	Str. Izvorului 1 in incinta Bii Diana	sec. XIX	