



**REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL
AL ORAȘULUI BĂILE GOVORA , JUDEȚ VÂLCEA**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL
ORAȘULUI BĂILE GOVORA
STAȚIUNE BALNEO- TURISTICĂ**

CONȚINUT:

- PRESCRIPTII GENERALE.

**- PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

1- Zona balneară și turistică

2 - Zone de locuire

3 - Zona funcțiunilor mixte situate în afara zonei balneare

4 - Zona lăcașurilor de cult

5 - Zona drumurilor

6 - Zona gospodăriei comunale

7 - Zona spațiilor verzi

CAP. I – PRESCRIPTII GENERALE

1 DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplica in teritoriul intravilan al oraşului **Băile Govora**, așa cum este acesta definit de Planul Urbanistic General - PUG.

2. CONDITII DE APLICARE

2.1 Prezentul Regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliază.

2.2 Prevederile Regulamentului permit autorizarea directa cu excepția situațiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate la subpunctul 3.

2.3 In cazul operațiilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructura tehnica, prezentul *Regulament* va fi detaliat sau adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii.

3 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot fi menținute cu condiția ca modul de construire sa fie precizat printr-o documentație P.U.D. avizata ș aprobata conform legii.

4 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE ȘI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Definirea unei anumite unități teritoriale de referința este determinate de trei parametri:

- (1) Funcțiunile dominante;
- (2) Regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maxima admisa.

Pentru toate unitățile teritoriale de referința se mai adăuga un criteriu de diferențiere, și anume situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate.

4.2 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone funcționale și unități teritoriale de referința – 13 UTR –uri .

În fiecare Unitate teritorială de referința se pot întâlni mai multe zone funcționale .
la nivelul Stațiunii Băile Govora , cele mai importante zone sunt :

1 - ZONA BALNEARA ȘI TURISTICA, cu doua subzone:

- **subzona balneara și turistica situata in limitele zonei istorice protejate** - zona balneara protejata, deținătoare a patrimoniului balnear si de vilegiatura, in regim de construire discontinuu - ansamblu urban de secol XIX-XX, centrul oraşului
- **subzona balneara și turistica situata in afara zonei protejate**

2 - ZONA DE LOCUIRE, cu subzonele:

- **Subzona de locuire individuală pe lot, cu specific urban**
- **Subzona de locuire colectiva in clădiri de înălțime medie, in regim de construire discontinuu .**
- **Subzona de locuire individuală pe lot, cu specific rural** - satele apartinatoare Gătejești, Curături
- **Subzonă locuire , case de vacanță , agroturism , pensiuni turistice**

3 - ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE situate in afara zonei balneare , rezidențială cu funcțiuni complementare - Islaz - „ La Hâldan ”

4 - ZONA LACASURILOR DE CULT

5 -ZONA DRUMURILOR

6 - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA și Cimitire

7 - ZONA SPATIILOR VERZI

spatii verzi publice situate in zona balneara protejata (ex: Parcul Central)

spatii verzi publice situate in afara zonei balneare protejate

spatii verzi pentru sport si agrement

spatii verzi naturale (păduri , plantații de joasă înălțime)

CAP. II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1. ZONA BALNEARA SI TURISTICA

Subzona balneară și turistica situata in limitele zonei istorice protejate - zona protejata, deținătoare a patrimoniului balnear si de vilegiatura, in regim de construire discontinuu - ansamblu urban si peisagistic de secol XIX-XX, centrul localității.

Zona este delimitata astfel:

- la Est: Primăria orașului Băile Govora;

- la Sud: pârâul Hința;

- la Vest: str. Tudor Vladimirescu , delimitând parcul fostului Cazinou;

- la Nord: limita parcului balnear central + zona lui de protecție , conform Studiu Istoric și proprietăți particulare .

DESCRIERE

zona se compune din trei subansambluri distincte:

Ansamblu Istoric - UTR 6 : strada Tudor Vladimirescu, începând de la Primărie până la intrarea în Parcul Central (ansamblu istoric înscris pe lista monumentelor istorice sub codul VL-II-a-B-09643);

Parcul Central – UTR 7 , cu toate clădirile, aleile si amenajările care îl compun inclusiv zona de protecție a Ansamblului Parcul Central ;

Este, de fapt, **centrul localității**, nucleul istoric generator.

CARACTERISTICI

Primul subansamblu cuprinde vile turistice si hoteluri datând de la sfârșitul sec. XIX pana la al doilea război mondial, dar si un mare hotel din perioada comunista. Acesta se integrează ca funcțiune zonei balnear-turistice, chiar daca nu are o valoare istorica comparabila cu cea a hotelurilor învecinate. Este mai important ca zona protejata sa aibă integritatea gândita inițial de fondatorii stațiunii decât sa ciuntim aceasta zona pe criteriile de valoare arhitecturala. Exista, pe de alta parte, exemplare păstrate integral, inclusiv cu lemnul de construcție original de la balcoane sau streșini.

Al doilea subansamblu este cu adevărat unic in România. A fost gândit si realizat ca parc balnear, cu alei de plimbare adecvate diverselor tratamente prescrise de medici. Pavilionul de bai si hotelul „Palace” care fac marca stațiunii Băile Govora așteaptă sa fie renovate, starea lor prezenta fiind deplorabila (la Hotel Palace s-au început lucrările de consolidare și renovare). Aceste două subansambluri sunt inseparabile urbanistic întrucât:

- împreună compun vatra istorică a localității;
- împreună îndeplinesc funcțiunea balneară a localității - hoteluri, parc, stabilimente de băi ;
- sunt de neconceput una fără alta.

AGRESIUNI

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

VALOARE: ansamblu urban și peisagistic cu ambianța istorică specifică, unică în România.

Se **protejează** valorile arhitecturale - urbanistice și de mediu natural în ansamblul lor: trama strădală, fondul construit, caracteristicile parcelarului.

Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Intervențiile noi se fac cu respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat constituirea zonei.

Se interzice de principiu comasarea proprietăților, pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scară.

Se interzice de principiu cedarea din suprafața verde a parcului pentru alte funcțiuni - prevedere care se va detalia la capitolul *Zone verzi*.

Prin asanări, se va favoriza reducerea Procentului de Ocupare a Terenului -- P.O.T. - și se va urmări creșterea accesibilității.

II UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZARI ADMISE

în **zona Ansamblului Istoric** :

- a. mini-hoteluri;
- b. vile turistice;
- c. case de vacanță;
- d. pavilioane pentru băi termale sau băi amenajate în clădirile destinate cazării;
- e. pensiuni de capacitate mică (până la 10 camere), compatibile cu ținuta arhitecturală clădirilor existente.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONĂRI:

- magazine mixte de capacitate mică (băcanii);
- cafenele, cofetării;
- restaurante;
- unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică;
- ateliere meșteșugărești: croitorie, pielărie, șepcarie etc.;
- cabinete medicale sau stomatologice, cu următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea să fie amplasată în corpul clădirilor existente, de regulă la parter;
 - (2) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
 - (3) funcțiunea să nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;
 - (4) să nu afecteze vegetația existentă.

În **Parcul Central** :

- a. spații verzi pentru plimbare;
- b. mobilier urban pentru odihnă și adăpost temporar;
- c. pavilion de băi;
- d. hotel;
- e. cinematograful.
- f. bază de tratament kinetoterapie .

Se precizează ca este vorba de funcțiunile existente si ca nu se admite extinderea sau schimbarea acestora.

UTILIZARI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natura 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.

III AMPLASAREA CLADIRILOR

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

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

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

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei,

noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

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

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

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

IV ECIHIPAREA CLADIRILOR

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

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

c. condiții de echipare edilitara: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații si gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către strada.

d. spatii libere si plantate

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor si condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca si construcțiile.

e. aspectul exterior

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

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definita de clădirile existente. Acoperișurile vor fi de regula în 4 ape, si vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tabla zincata.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca si utilizarea culorilor stridente. Daca clădirea este clasificata ca monument istoric, intervențiile admise vor fi următoarele:

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

Daca clădirea este catalogata prin PUG ca având valoare arhitecturala proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

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

Daca clădirea este catalogata ca având valoare ambientala, intervențiile admise vor fi, după caz :

- 1) **consolidare si restaurare**, păstrând cat mai mult din caracteristicile originale;
- 2) **demolare si reconstruire** integrala, **pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identica a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- 3) **demolare si reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) si/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua cel puțin panta acoperișului, materialul de acoperire (țigla sau tabla) si raporturile plin-gol ale fațadelor fostei clădiri.

In oricare dintre situațiile de mai sus, se va proceda la **asanarea** incintei (parcelei) de construcții le parazitare.

1. împrejuriri

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca si intervențiile asupra clădiri lor.

Gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea maxima de 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

V CONFORMAREA CLADIRILOR

Înălțimi admise: minimum 8 m, maximum 18 m la cornișa. Regim maxim de înălțime: S+P+4E+M.

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

In cazul clădirilor de colt, înălțimea permisa pentru strada principala poate fi continuata si pe strada secundara pe o lungime de cel mult 10 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire noua este alăturata la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandata preluarea pantei acoperișului, fără inasa a depăși coama acoperișului existent.

La clădirile mari existente, se admite renovarea fațadelor, cu păstrarea stilului arhitectural original și fără supraetajări.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim 30% și 40 % diferențiat – Vezi UTR .

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1,8 și 2,0 - diferențiat – Vezi UTR .

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

VII. CONDIȚII DE AVIZARE

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

Pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii si Cultelor , pe baza Studiului Istoric anexat .

Subzona balneara și turistica situata in afara zonei protejate

UTR 1 ,UTR 5 ,UTR 9 , UTR 10

DESCRIERE

Zona se compune din areale disparate cu destinație turistica si/sau balneara (ex: hotelul "Hinta" I, Hotel Belvedere , Hotel Silva , Vile).

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

- 1) hoteluri;
- 2) vile turistice; .1) case de vacanta;
- 4) pavilioane pentru bai amenajate în clădirile destinate cazării;
- 5) pensiuni de capacitate mica (pana la 10 camere).

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- cafenele, cofetarii;
 - unități comerciale mici;
 - restaurante, cu următoarele condiții:
- (1) funcțiunea sa nu stânjeneasca vecinătățile;

(2) unitățile care comercializează băuturi alcoolice sa fie amplasate la cel puțin 100 m distanta de lăcașurile de cult;

(3) sa nu afecteze vegetația existentă în curți;

(4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

UTILIZARI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și constructive de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

Pentru lucrările noi, lotul se considera constructibil daca are suprafața minima de 500 mp, în acest scop fiind admise comasari de loturi, între limitele de 500-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

Amplasarea fata de aliniament: așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii; fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament.

Alinierea laterala și posterioara. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcele exist a calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 3 metri;

- in cazul in care parcela se învecinează cu clădiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișa dar nu mai puțin de 5 metri; in cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

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

IV ECHIPAREA CLADIRILOR

circulații si accese: parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

condiții de echipare edilitara: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de

canalizare.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către strada.

Spatii libere și plantate

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente.

Împrejmuiri

Gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

V CONFORMAREA CLADIRILOR

Înălțimi admise:

- minimum 4 m, maximum 12 m - la cornișa -, respectiv 5 m și 15 m la coama, excepție Hotel Belvedere. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foișor) care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m) desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

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

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

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: 40%

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1,5.

Plantații.

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

V CONFORMAREA CLADIRILOR

Înălțimi admise:

- minimum 4 m, maximum 12 m - la cornișă -, respectiv 5 m și 15 m la coama. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foișor) care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m) desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. În cazul clădirilor de colt, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 10 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

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

2. ZONA DE LOCUIRE și cazare turistică în locuințe. gen "pensiune":

Subzona de locuire individuală pe lot, cu specific urban

DESCRIERE

Zona include loturile cu locuințe individuale din orașul Băile Govora.

UTR 1 , UTR 2 , UTR 4 , UTR 5 , UTR 8 , UTR 9 , UTR 10

Caracteristici:

- zona cu locuințe individuale pe lot, cu aspect urban sau semi-rural, ce poate evolua către un statut urban civilizat.

Semnale de alarma: apariția unor clădiri noi care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei: POT mărit, regim de înălțime peste media generală, ca și a unor funcțiuni comerciale care duc la degradarea calităților rezidențiale ale zonei.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

- locuințe cu standard mediu și ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- cazare tip pensiune, în cadrul locuinței existente; cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

(2) funcțiunea să nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;

(3) să nu afecteze vegetația existentă în curți;

UTILIZARI INTERZISE:

activități care pot provoca degradarea clădirilor;

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;

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

- depozitare *en-gros*;

- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;

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

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natura 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.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

Caracteristicile parcelelor: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. Parcelele se pot diviza în loturi alăturate de minimum 300 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se considera construibil dacă are suprafața minimă de 300 mp, în acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 300-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

Amplasarea fata de aliniament: așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii; fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament.

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

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

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

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcela. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

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

Staționarea autovehiculelor: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

Spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Aspectul exterior:

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

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente.

Împrejurimi

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

V CONFORMAREA CLĂDIRILOR

Înălțimi admise:

- minimum 4 m, maximum 10 m - la cornișă -, respectiv 7 m și 13 m în la coama.

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

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

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

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

VI OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

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

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1

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

VII CONDIȚII DE AVIZARE

În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare desfășurări ale străzilor sau fotografii.

Subzona de locuire colectivă în clădiri de înălțime medie, în regim de construire discontinuu

UTR 1, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 9

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective tip bloc;

- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale.

2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- servicii de stricta utilitate;
- puncte comerciale pentru alimente de stricta necesitate, cu condiția sa nu stânjeneasca vecinătățile.

3 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic alte funcțiuni sau utilizări.

Se interzic orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II. CONDITII PE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

In zonele fără parcelar, rezultate din urbanismul "liber" al deceniilor 7-9 din secolul XX, constructibilitatea terenului se determina in funcție de POT si de distantele minima obligatorii dintre clădiri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta egala cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 4 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Clădirile vor respecta intre ele distanta egala cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

In cazul fronturilor continue la strada se va asigura la fiecare 30 metri de front cate un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice. In acest scop, se vor proiecta spatii destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime reglementat este S+P+3 – 4 E.

In cazul in care construcțiile au acoperiș cu panta mai mare de 40 grade, se admite mansardarea.

In cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va depăși înălțimea la cornișa a lăcașului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executării constructor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel puțin 2 mp de spațiu verde pentru 1 locatar .

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

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

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

SECTIUNEA III. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

POT maxim -40 %,

CUT maxim = 2,0.

Subzona de locuire cu specific rural

I DESCRIERE:

- zona include satele **Curaturi și Gatejești** cu excepția zonelor verzi și a dotărilor din perimetrul acestora, inclusiv a edificiilor de cult.

UTR 11 , UTR 12 , UTR 13

Caracteristici:

zona cu locuințe individuale pe lot, cu aspect rural.

II- UTILIZARE FUNCTIONAL

UTILIZARI ADMISE:

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- cazare tip pensiune, în cadrul locuinței existente;

- unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică; cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

(2) funcțiunea să nu afecteze vegetația existentă în curți.

UTILIZARI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau a spațiilor publice;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*,
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natura 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.

III AMPLASAREA CLADIRILOR

Caracteristicile parcelelor: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. Parcelele se pot diviza în loturi alăturate de minimum 500 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se consideră construibil dacă are suprafața minimă de 500 mp, în acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 500-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

Amplasarea fata de aliniament: așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii; fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament.

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

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcela. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

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

Staționarea autovehiculelor: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Condiții de echipare edilitara: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice, se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

Spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100

mp. Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Aspectul exterior:

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

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), către utilizarea culorilor stridente.

Cu ocazia construirii unei noi clădiri, se va proceda la **asanarea** incintei (parcele) de construcțiile parazitare.

Împrejmuiri

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

V CONFORMAREA CLADIRILOR

Înălțimi admise:

- minimum 4 m, maximum 7 m - la cornișa -, respectiv 7 m și 10m la coama.

Regim de înălțime reglementat: P+1E.

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

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

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

VI OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: 30%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0,6.

VII. CONDITI DE AVIZARE

Se vor respecta prevederile legale.

Subzonă locuire , case de vacanță , agroturism , pensiuni turistice

UTR 2 , UTR 8 , UTR 13

Regim înălțime maxim P+1E +M

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 1,0

Activități permise : alte mijloace de cazare , vile , cabane turistice , pensiuni turistice , camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor , activități ale agențiilor de voiaje și ale tur-operatorilor, activități ale agențiilor de transport .

Constructii de turism

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

Bungalouri

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere

Cabane

Amplasament: in zone deluroase , in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

Campinguri

Sate de vacanta

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri cu risc de alunecare, zone inundabile).

Constructii de locuinte, case de vacanta

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii.

3. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE situate in afara zonei balneare (islaz etc)

ZONA REZIDENTIALA ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ISLAZUL „LA HALDAN”

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

- ZONA DESTINATĂ LOCUIRII -cuprinde mai multe subzone în funcție de tipul de locuire :

 Locuințe individuale pe loturi

- regim de înălțime minim $S + P + M$, max. $S + P + 1E + M$

P.O.T. maxim = 35 %


C.U.T. maxim = 1,2

 Locuințe înșiruite pe loturi

- regim de înălțime minim $S + P + M$, max. $S + P + 1E + M$


P.O.T. maxim = 40 %


C.U.T. maxim = 0,8 pentru $P+1E$ și 1,2 pentru $S+P+1E+M$


 Locuințe de vacanță , pensiuni turistice , agroturism
- regim de înălțime minim $S + P + M$, max. $S + P + 1E + M$
P.O.T. maxim = 35 % pentru Locuințe de vacanță
C.U.T. maxim = 1,5

P.O.T. maxim = 20 % pentru pensiuni turistice și agroturism
C.U.T. maxim = 0,5


- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII de interes local

 Construcții de învățământ
- regim de înălțime max. $S + P + 1E + M$
P.O.T. maxim = 25 %
C.U.T. maxim = 0,75


 Construcții comerciale
- regim de înălțime max. $S + P + 1E$
P.O.T. maxim = 70 %
C.U.T. maxim = 1,5

 Construcții de cultură
- regim de înălțime max. $S + P + 1E$
P.O.T. maxim = 50 %
C.U.T. maxim = 1


- ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

 Construcții pentru agrement – club , centru fitness , piscină
- regim de înălțime minim $S + P + M$, max. $S + P + 1E + M$
P.O.T. maxim = 40 %
C.U.T. maxim = 1,2

- ZONA CONSTRUCȚII DE CULT

 Construcții de cult
P.O.T. maxim = 15 %

- ZONA CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

 Clinică medicală
- regim de înălțime max. $S + P + 2E + M$
P.O.T. maxim = 20 %
C.U.T. maxim = 1

- ZONA DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR
Carosabile , pietonale , parcări

- ZONA Funcțională – Parcele ocupate de echipamente edilitare
rezervor de apă potabilă , stație de reglare măsurare , Posturi de transformare

- ZONA SPAȚII VERZI
Scuaruri , Parcuri , Plantații de protecție LEA

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea *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 re folosibile;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- 1) În cazul clădirilor cu înălțimi până la P+2 niveluri se considera construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la strada de minim 10 m; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- 2) clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4 m, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- 3) în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 m.

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite și retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Este interzisă construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

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

Distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, sau destinate altor activități ce necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legate amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectiv.

V CONFORM AREA CLĂDIRILOR

Înălțimi admise: minimum 8 m, maximum 18 m - la cornișă.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foișor) care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m) desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

4 - ZONA LACASURILOR DE CULT

DESCRIERE

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- se menține funcțiunea actuală.

Utilizări interzise: activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

Caracteristicile parcelelor: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

IV ECHIPAREA CLADIRILOR

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

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

Condiții de echipare edilitară: construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

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

Spații libere și plantate

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

Aspectul exterior

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

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

Intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare.

Împrejmuiri

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

V CONFORMAREA CLADIRILOR

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incintă.

VI OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

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

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

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

VII CONDITII DE AVIZARE

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

Pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

5 - ZONA DRUMURILOR

DESCRIERE

Zona cuprinde suprafața, profilul transversal și amenajările aferente drumului județean 649, respectiv străzii Tudor Vladimirescu, precum și al străzilor de categoria II și III care formează rețeaua de circulație rutiera a orașului Băile Govora și a localităților aparținătoare.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

- circulația rutiera (pe carosabil) și pietonala (pe trotuare);
- activități legate de transportul pe cai rutiere pentru calatori și mărfuri;
- plantații de aliniament, amenajări de spații verzi.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- servicii publice care să nu stânjenească funcționalitatea și vizibilitatea pe căile rutiere.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzic:

- construcții cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea pe căile rutiere;
- lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor);
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se menține configurația parcelelor existente.

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu e cazul.

CIRCULATII SI ACCESE

In cazul incintelor tehnice, se va asigura accesul direct dintr-o circulație publica.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

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

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

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

ÎMPREJMUIRI

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

IV CONDITII DE AVIZARE Conform prevederilor legale.

6 ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

DESCRIERE

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona cuprinde următoarele subzone:

zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala;

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE:

- birouri
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică și electrică, transport public urban;
- piețe comerciale;
- zone de depozitare a deșeurilor, gropi ecologice, instalații de sortare și tratare a deșeurilor urbane;
- stații de epurare a apelor uzate;
- zone de protecție prevăzute prin norme.

2. UTILIZARI INTERZISE

Pentru incintele situate in vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim - 1.

Zona cimitirelor.

cimitire și clădiri anexa:

- capela mortuara,
- circulații carosabile și pietonale in incinta,
- parcaje in incinta;
- plantații;
- pavilion administrativ;
- anexe sanitare;
- zona de protecție de 50 m de la incinta cimitirului, cf. Ordinului Ministerului Sănătății nr.566/1997.

2. UTILIZARI INTERZISE

Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației perimetrare a acestora.

SECȚIUNEA II . CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se menține configurația parcelelor existente. Pentru amplasarea unor dotări noi - stații de epurare, gropi ecologice etc. - se va elabora PUZ si studiu de impact asupra mediului.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanta de minim 10 m pe străzile de categoria a II-a și de minim 8 m pe străzile de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice sau de locuit.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 15%.

Suprafața maxima pentru un loc de veci va fi de 5 m², din care 15% circulații pietonale.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0, 15.

7. ZONA SPATIILOR VERZI

Spatii verzi publice situate in zona balneara protejata (Parcul Central) - UTR 7 , UTR 6

DESCRIERE

Zona include tot spațiul verde din Parcul Central, cu aleile și amenajările istorice. Nu include clădirile din Parcul Central.

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE:

- pare public;
- mobilier urban, amenajări pentru odihna;
- cișmele publice.

UTILIZARE ADMISA CU CONDITIONARI

Se pot amenaja locuri de joaca pentru copii, bănci și mese pentru jocuri de table, șah, rummy etc., a căror suprafața însumată să nu depășească 5% din suprafața parcului.

UTILIZARI INTERZISE

Nu se admite autorizarea nici unei construcții definitive în zona parcului.

SECȚIUNEA III. POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului POT maxim = 5%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 0,05.

Spatii verzi publice situate in afara zonei balneare protejate – UTR 5 , UTR 9

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând din:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru odihna ;
- cișmele publice.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- chioșcuri pentru difuzarea presei sau comercializarea produselor alimentare neperisabile, a produselor de simigerie-patiserie, a băuturilor răcoritoare etc., în regim Parter, după proiect avizat de Comisia tehnică de urbanism al Primăriei, fără a depăși norma de 1 chioșc la 500 m².

3. UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunii de spațiu verde public;
- se interzice conversia grupurilor sanitare publice în spații comerciale.

SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1. CIRCULATII ȘI ACCESE

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

2 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

3 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși un nivel, respectiv regimul de înălțime Parter.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Spatii verzi pentru sport si agrement – UTR 1

SECTIUNEA I. UTILIZARE FUNCTIONALA

1 UTILIZARI ADMISE

- spatii plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- cișmele publice;
- chioșcuri, mici unități comerciale amenajate în spațiul de sub gradene;
- mobilier urban, amenajări pentru odihna.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit noi clădiri pentru sport, recreare și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor pavate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului;
- parcaje amenajate la sol.

3. UTILIZARI INTERZISE

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1 CIRCULATII SI ACCESE

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

2. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

3 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși un nivel, respectiv Parter.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Spatii verzi naturale (taluz, terenuri forestiere etc.)

Se menține neschimbat, pentru valoarea sa peisagistică și ecologică.

Se admit numai lucrări de întreținere a potecilor, a marcajelor, a locurilor de odihna existente.

P.O.T. max. = 0.

NOTĂ :
F.F. IMPORTANT

Prezentul Regulament se va citi împreună cu Studiul Istoric de Fundamentare și Delimitare a Obiectivelor și Ariilor Urbane Protejate din Băile Govora .

Întocmit ,
Arh. Doina Negoită & comp