



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG ORAȘ BĂILE OLĂNEȘTI (PRIVITOR LA ZONE CONSTRUITE PROTEJATE și ZONE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR)

CAP. I – PRESCRIPTII GENERALE

1 DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplica în teritoriul intravilan al orașului **Băile Olănești**, 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 ce vor fi specificate.

2.3 In cazul operațiunilor 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 și aprobata conform legii.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referință este determinate de trei parametri:

- (1) Funcțiunile dominante;
- (2) Tipologia arhitectural-urbanistică
- (3) Limite și constrângeri naturale

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

4.2 Regulamentul este alcătuit pentru o serie de zone și subzone definite conform destinației preponderente. La nivel de zonificare funcțională a orașului, în stațiunea

Băile Olănești (Livadia), funcțiunile balnear-turistică și de locuire sunt preponderente. În celelalte localități componente predomină cea de locuire. În cadrul intravilanului orașului Băile Olănești avem următoarea zonificare:

BT - ZONA BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ DE INTERES MAXIM, alcătuită din trei subzone diferite structural:

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

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

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

L - ZONA DE LOCUIRE și funcțiuni complementare, cu subzonele:

sLiU - subzona de locuire individuală pe lot, cu specific urban și semi-urban, ocazional mic comerț

sLiR - subzona de locuire individuală pe lot, cu specific rural - satele Comanca, Tisa, Gurguiata, Pietriș, Mosoroasa, Cheia, Olănești Sat

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

C - ZONA LĂCAȘURILOR DE CULT

A - ZONA CLĂDIRILOR ADMINISTRATIVE

D - ZONA DRUMURILOR

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

- sVB** - spații verzi publice situate în zona balneară protejată (ex: Parcul Central)
- sVP** - spații verzi publice situate în afara zonei balneare protejate - toaletări și amenajări minimaliste de-a lungul traseelor circulate/ scuaruri
- sVS** - spații verzi pentru sport și agrement
- sVN** - spații verzi naturale (păduri)

M - CONSTRUCȚII AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU (locuire cu specific urban în Livadia, locuire cu specific rural în satele aparținătoare, funcțiuni complementare)

CAP. II - PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

BT - ZONA BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ

INTRODUCERE

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

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

- la Est: vecinătatea estică imediată a hotelului Olănești
- la Sud: străzile Carol Davila, Bradului, Libertății, și limita intravilanului
- la Vest: Promenada Izvoarelor (str. Mihai Eminescu), adică subzona **sBI**
- la Nord: porțiunea din strada Băilor aflată la N terenului pe care s-a aflat Pavilionul Băilor (dispărut), cotul râului Olănești, limita nordică a terenului pe care este amplasat hotelul Parâng, limita nordică a loturilor ce au frontul către strada Livadia și porțiunea din strada Forestierilor aferentă terenului pe care este amplasată clădirea Primăriei.

DESCRIERE

Subzona **sBTp** a apărut prin suprapunerea de straturi distincte: **primul strat este cel al nucleului** generator alcătuit din stabilimentele permanente apărute după dezastrul din anul 1905. Acest nucleu fragmentat cuprindea aria marilor facilități de tratament

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

Un caz particular al subzonei **sBTp** este Sanatoriul Balnear 1Mai, sucursală a Spitalului Universitar de Urgență Elias din București, situat în extremitatea de S-V a stațiunii, la baza pădurii de fag Argele. Acesta a fost construit în perioada 1954-1975. Motivul poziționării sale la o distanță considerabilă de centrul stațiunii ține de statutul său de clinică de tratament pentru politicienii perioadei comuniste.

*Subzona **sBt** se constituie din:

- porțiunea ce are la V terenurile și clădirile adiacente străzii Pieței, la N râul Olănești, la E limita de proprietate a terenului pe care este amplasat hotelul Latina, iar la S strada Băilor
- porțiunea adiacentă subzonei **sBI** ce cuprinde terenurile intravilane de la N râului Olănești, începând cu zona delimitată de terenul pe care se află cabanele Silva, Afrodita și Diana și terminându-se în dreptul izvorului 24.
- porțiunea ce cuprinde parcelele pe care sunt edificate imobilele: pensiunea Eden, hotelul Select și hotelul dotat cu bază de tratament situat la intersecția străzilor Carol Davila și Dr. Petru Groza.

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

CARACTERISTICI

Primul strat menționat al subzonei sBTp este cel al nucleului generator. Partea vestică a acestuia cuprinde marile investiții datorate în mare parte proprietarului stațiunii care a fost, după 1902, inginerul D. Bădescu. Conform Monografiei "Orașul Băile Olănești, *"în 1904 aici existau: un hotel cu 40 camere, alt hotel de paianță ce avea un salon mare pentru restaurant, un salon pentru cafenea, bucătărie, o sală mare cu 12 cabine pentru baie. Din 1905-1906 începe să se construiască un stabiliment pentru băi cu 60 de cabine, terminat în 1910[...]. În 1905 își începe activitatea în stațiune dr. Ion Puțureanu. Conștient de eficacitatea izvoarelor și de importanța ce putea s-o aibă pe viitor stațiunea, în 1905 dr. Puțureanu începe construirea unui sanatoriu aproape de izvoarele minerale de pe Valea Tisei, pe un teren proprietate a ing. D. Bădescu. Terminat în 1912, sanatoriul avea ca anexe un restaurant și o uzină electrică. Pentru acele vremuri sanatoriul era apreciat drept unul dintre cele mai*

*moderne din țară: camere mari, spațioase, mobilate în stil englezesc, încălzite cu calorifer, luminate electric, apă, ascensor electric, o terasă pentru plaje. La parter avea laborator de analize chimice, biologice, bacteriologice, sală de chirurgie unde lucra dr. Vasile Militaru, cumnatul dr. Puțureanu, instalații de electroterapie, hidroterapie, raze Roentgen. Se apreciază că a fost prima clădire din județ dotată cu lift. Toate construcțiile, renovările și instalațiile au costat peste 500.000 lei, o sumă enormă pentru acele vremuri. Între 1905-1912 Bădescu a construit 2 hoteluri cu parter și etaj, fiecare cu o capacitate de cca 100 paturi."*¹ Dintre acestea a supraviețuit până în prezent doar Hotelul Nr.2, actualmente Hotelul Florilor de pe Alea Trandafirilor.

Partea estică a nucleului, cea dezvoltată de-a lungul Aleii Trandafirilor, străzilor Libertății și Carol Davila, este alcătuită din vilele construite în perioada anilor 1920-1940. Acestea, dintre care multe încă există, s-au materializat ca urmare a nevoii de locuri de cazare create de boierul Bădescu prin construcția bazelor de tratament. Aceste investiții sunt cele ce au determinat direcțiile drumurilor de-a lungul cărora au apărut casele particulare. Această tramă stradală generatoare este singurul lucru coerent palpabil rămas nouă din trecutul antebelic al stațiunii.

Stratul suprapus ulterior, cel al megaproiectelor hoteliere comuniste a apărut după naționalizare și a avut ca scop creșterea randamentului activității stațiunii: diversificarea bazei de clienți a devenit posibilă prin lărgirea și suplimentarea locurilor de cazare cu ajutorul rezolvărilor arhitecturale moderniste. Atât hotelul Olănești, cât și Parâng și Livadia funcționau autonom față de restul stațiunii, după modelul impus în trecut de fostul proprietar: fiecare unitate are propria sa bază de tratament și restaurant. Parcul central a fost păstrat aproape intact în perioada inserțiilor din perioada comunistă.

*Caracterul subzonei **sBt** este diferit: cu excepția locuințelor de pe faleză (din apropierea sediului Primăriei), sunt preponderente construcțiile pentru uz sezonier (cabanele Diana, Silva și Afrodita), construcțiile improvizate din zona pieței, căsuțele de camping de pe faleza râului și cele câteva clădiri cu regim de înălțime mai mare: hotelul Bitu, complexul comercial de la strada Băilor, pensiunea Eden, hotelul Select și hotelul dotat cu bază de tratament situat la intersecția străzilor Carol Davila și Dr. Petru Groza.

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

AGRESIUNI

Cele mai vizibile agresiuni din **sBTp** sunt construcțiile hoteliere private realizate în ultimele două decenii în zona centrală. Nici Hotelul Central și nici Hotelul Stogu nu se înscriu într-un continuum armonios; din cauza acestora aspectul general este predominant haotic. Lipsa de respect față de caracterul localității se constată și la nivelul

¹ Monografia "Orașul Băile Olănești", Popescu Ion Al., Popescu Alexandra Elena și Soare Ion, pag. 544

intervențiilor improvizate ce au fost autorizate în zona adiacentă Aleii Izvoarelor (str. Mihai Eminescu).

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

O tendință nocivă observată este cea ce ține de renovarea vechilor clădiri cu materiale moderne perisabile.

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

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

VALOARE

Subzona **sBTp** se prezenta, în urmă cu doar 3 decenii, ca o țesătură urbană în care coexistau mici locuințe, foste pensiuni și hoteluri moderniste de mari dimensiuni. Echilibrul fragil al decorului urban fusese respectat cu eforturi de specialiștii însărcinați cu sistematizarea Băilor Olănești în perioada anilor '70-'80, în ciuda directivei de a insera obiecte de arhitectură ce schimbă scara (hotelurile Parâng și Olănești). După anul 1990, intervențiile brutale (atât demolări, cât și inserții) care au afectat cel mai mult peisajul urban al Băilor Olănești au fost în această subzona. Deși încă există construcții valoroase punctual, **ansamblul urban al subzonei nu mai reprezintă un element valoros în sine. Scopul acestui regulament este crearea unui cadru care să permită atenuarea asperităților spațio-volumetrice și oferirea unei structuri de reglementare viabilă pentru viitor.**

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

Se protejează atât clădirile aflate pe lista monumentelor, cât și clădiri importante pentru păstrarea caracterului zonei. Acestea din urmă se încadrează, în funcție de participarea lor la identitatea arhitecturală a orașului, în două categorii generale:

- la **clădiri cu grad mare de protecție** (titlatura cu care sunt identificate în desfășurările de fronturi - acestea sunt marcate în piesele desenate cu culoarea portocaliu) intervențiile ce schimbă aspectul clădirii sunt strict interzise. Se permit doar intervenții de recompartimentare interioară. Se permite totodată și efectuarea de reparații la fațadă sau învelitoare cu condiția ca, prin acestea, clădirea să revină la aspectul ei inițial. Se vor folosi pentru reparații doar materialele originare. În vederea autorizării lucrărilor de intervenție asupra clădirilor existente din această categorie sunt necesare studii de insertie, fotomontaje pentru încadrarea în sit sau machete și punctul de vedere al Direcției Județene de Cultură.

- la **grad mediu de protecție** (titlatura cu care sunt identificate în desfășurările de fronturi - acestea sunt marcate în piesele desenate cu culoarea galben) intervențiile sunt posibile. Autoritatea locală va solicita pentru intervenții studii de volumetrie, materiale, și fotomontaje pentru încadrarea în sit.

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

Se interzice cedarea din suprafata verde a parcurilor pentru orice alte functiuni.

Parcurile trebuie să rămână spații exclusiv plantate. Această prevedere se va detalia la capitolul *Zone verzi*.

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

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

*Construcțiile din subzona **sBt** sunt lipsite de valoare din punctul de vedere al protecției gestionate de către administrația locală.

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

UTILIZARE FUNCTIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE ÎN **sBTp**:

- a. minihoteluri;
- b. vile turistice;
- c. mini-cazino în regim high-end;

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- a. puncte de desfacere de mici dimensiuni pentru mărfuri de uz comun (și produse alimentare) care să respecte o tipologie de signalectică și amenajare unitară pentru întreaga stațiune
- b. magazine mixte de capacitate mica (băcănii) cu respectarea condițiilor de la punctul precedent
- b. ceainării, patiserii, simigerii, cafenele și cofetarii;
- c. restaurante și autoserviri;
- d. locuințe - doar dacă proiectul respectă cu strictețe proporția, volumetria și cromatica locuințelor specifice subzonei
- e. ateliere de meșteșuguri tradiționale: artizanat, croitorie, pielărie, ceaprazărie etc. cu condiția ca procedeele tehnologice specifice să nu creeze disconfort olfactiv, fonic sau vizual
- f. cabinete medicale sau stomatologice, cu următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea sa fie amplasata in corpul cladirilor existente, de regula la parter;
 - (2) funcțiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile - mai ales din punct de vedere fonic;
 - (3) funcțiunea sa nu implice modificari ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;
 - (4) sa nu afecteze vegetatia existenta;
- g. activități de jocuri și pariuri, cu condiția respectării regulamentului de publicitate al stațiunii și subordonarea fațadelor ambientului străzii pe care funcționează.
- h. sedii de instituții publice și servicii; condiția este organizarea de concursuri pentru soluții de arhitectură în vederea obținerii de soluții adecvate țesutului urban
- i. spatii verzi pentru plimbare;
- j. mobilier urban pentru odihna și adăpost temporar;
- k. cinematograful, teatru experimental, bibliotecă multimedia/ mediatecă
- l. activități economice flexibile în construcțiile neterminate sau degradate; scopul este permiterea întreținerii construcțiilor și reconversia sau refuncționalizarea lor.

În situația ultimelor 4 puncte, se precizează că este vorba de funcțiuni existente și se admite extinderea sau schimbarea acestora doar după aprobarea unei documentații P.U.D..

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

* Subzona **sBt** se pretează la următoarele funcțiuni:

- a. camping organizat
- b. facilități demontabile pentru evenimente artistice
- c. piață de legume, eventual volantă
- d. târguri de produse bio
- e. mici terenuri de sport
- f. orice construcție modulabilă și demontabilă cu rol de cazare low-cost (tip bungalow)
- g. zone verzi amenajate peisager pentru loisir
- h. locuri de joacă
- i. se interzic orice construcții permanente noi în afara celor existente

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ÎN **sBI**

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

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR

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 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.

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

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 limită 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 ACEEASI PARCELA

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

ECHIPAREA CLĂDIRILOR

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; în cazul că spațiile destinate parcarilor aparținând hotelurilor existente sunt insuficiente, se va introduce obligativitatea folosirii parcarii centrale (construită în parc!)

c. 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.

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

d. spatii libere si plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

e. aspectul exterior

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

Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente. În cazul locuințelor și pensiunilor, acoperisurile vor fi de regula în 4 ape, vor avea panta similară cu cea a clădirilor tradiționale existente, si vor fi acoperite cu șifă (draniță sau șindrilă), țiglă ceramică sau tablă plană fălțuită în culori închise. Se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele două pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei. În virtutea principiului eficienței comerciale, hotelurile noi pot avea învelitori cu forme diferite: se acceptă acoperirea în terasă, acoperirea într-o singură apă și tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.

Structurile hoteliere de mari dimensiuni din perioada comunistă nu vor fi afectate ca volumetrie prin schimbarea elementelor de acoperire.

Se interzic:

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

- utilizarea culorilor stridente
- vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor
- partișele și împrumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasică (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

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

- **consolidare și restaurare:** se admit îmbunătățiri ale confortului locuirii prin amenajarea unor grupuri sanitare sau băi în spațiile existente.

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

- **consolidare și restaurare cu aportul specialiștilor**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de parte interioară care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

Dacă clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- **consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;
- **demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identică a fatadelor și refacerea părții interioare, pentru a asigura un confort modern;
- **demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua cel puțin panta acoperișului, materialul de acoperire (tigla sau tabla) și raporturile plin-gol ale fatadelor fostei clădiri.

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

1. Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor 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 maximă de 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidărie de piatră (interzise aplicațiile de imitații de piatră) de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din profile metalice sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu;
- pentru a conferi o imagine unitară străzilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, polycarbonat, profile din material plastic, monogramele, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului;
- se încurajează preluarea tipologiilor tradiționale de gard: împrejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

CONFORMAREA CLĂDIRILOR

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

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea

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

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

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

* În subzona **sBt** se permite repararea/ recondiționarea construcțiilor existente. Intervențiile dorite, fiind din categoria celor provizorii și demontabile, nu impun reglementări de tip POT, CUT, regim de înălțime. Construcțiile permanente cu rol turistic existente (cazare și servicii complementare) nu se vor extinde și/ sau supraetaja. Se permit amenajări temporare în incintă.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim 70% - vezi diferențieri în UTR .

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 3 - vezi diferențieri în UTR .

c. Plantații. Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esente, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile (vizual) publicului vor fi tratate ca plantații decorative. **Spațiul verde de pe parcelă va trebui să ocupe minim 20% din suprafață.**

Pe teritoriul zonei construite protejate orice intervenție va fi condiționată de aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD cu parcurgerea obligatorie a etapei de consultare a publicului.

M - CONSTRUCȚII AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU (locuire cu specific urban în Livadia, locuire cu specific rural în satele aparținătoare, funcțiuni complementare)

CARACTERISTICI

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

AGRESIUNI

Agresiunile sunt de obicei din categoria construcțiilor rezidențiale însoțite de anexe. În majoritatea situațiilor acestea nu s-au realizat în baza unei autorizații de construire.

Agresiunea se manifestă prin poluarea vizuală de natură :

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

UTILIZĂRI ADMISE

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

UTILIZĂRI INTERZISE

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

- k. orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice; exceptia o constituie institutiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații).
- l. cazino
- m. spații pentru alimentație publică
- n. spații prestări servicii de întreținere personală (coafor, frizerie)
- o. magazine second-hand
- p. farmacii
- q. servicii financiar-bancare și de asigurări

AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a caracteristicile parcelelor: se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor din zona protejata. Pentru lucrarile noi, lotul se considera construibil daca are suprafata minima de 500 mp.

b. amplasarea fata de aliniament. Așezarea cladirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul strazii, de regulă; fatada cladirii va fi paralela cu acest aliniament. În cazul în care regimul de aliniere al fațadelor este identic cu aliniamentul, se va păstra regula locului.

c. alinierea laterala și posterioara.

- în cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii învecinate, noua cladire 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 jumatate din înaltimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

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

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

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

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

ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii și accese: parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulata publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;

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

c. conditii de echipare edilitara: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

d. spatii libere si plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

e. aspectul exterior

Prin repararea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare ale structurilor) se va pastra sau se va reveni la arhitectura initială a fatadelor doar dacă construcția a fost realizată înainte de anul 1950.

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

Se interzic:

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

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

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

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

- **consolidare si restaurare**, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;
- **demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii**, cu pastrarea identica a fatadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- **demolare si reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) si/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua cel putin panta acoperisului, materialul de acoperire (tigla sau tabla) si raporturile plin-gol ale fatadelor fostei cladiri.

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

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

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

f. împrejurimi

Se va mentine caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor. Gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidărie de piatră (interzise aplicațiile de imitații de piatră) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu;
- pentru a conferi o imagine unitară străzilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, polycarbonat, profile din material plastic, monogramele, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului;
- se încurajează preluarea tipologiilor tradiționale de gard: împrejurimi din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

CONFORMAREA CLADIRILOR

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

Inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate.

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

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

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

- a. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim 35% - vezi UTR .**
- b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim - vezi UTR .**
- c. Plantații.** Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esente, densitate, inaltime etc.). Curțile interioare accesibile (vizual) publicului vor fi tratate ca plantatii decorative.

C - ZONA LĂCAȘURILOR DE CULT

DESCRIERE

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, in oras sau in satele apartinatoare. Nu se recomanda adaugarea altor constructii noi in incinta.

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZĂRI ADMISE:

- se mentine functiunea actuala.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

AMPLASAREA CLADIRILOR

Caracteristicile parcelelor: se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.

ECHIPAREA CLADIRILOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in exteriorul incintei, in locuri special amenajate.

Conditii de echipare edilitara: constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida și captarea apelor meteorice in rețeaua de

canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii și gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatade și se impune demontarea celor existente.

Spatii libere și plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructii lor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea in vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile. **Orice tentativă de inserare a mobilierului urban va fi condiționată de avizul de specialitate al reprezentanților în teritoriu ai Ministerului Culturii.**

Aspectul exterior

Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor) se va pastra sau se va reveni la arhitectura initiala a fatadelor. Orice intervenție se va face obligatoriu cu avizul Ministerului Culturii.

Imprejmuiri

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca și interventiile asupra cladirilor.

CONFORMAREA CLADIRILOR

Înaltimi admise: Înaltimile existente ale cladirilor. Nu se admit supraînaltari ale cladirilor din incinta.

OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

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

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

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

CONDITII DE AVIZARE

In zona de protectie a monumentelor, orice noua interventie va fi conditionata de realizarea unui PUZ. In cadrul PUZ-ului se vor stabili reglementari clare pentru vecinatatile directe ale monumentului istoric din cadrul zonei de protectia a

monumentului. In vederea autorizarii cladirilor noi și a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.

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

ZONA SPATIILOR VERZI

sVB - spatii verzi publice situate în zona balneară protejată (ex: Parcul Central)

DESCRIERE

Zona include tot spatiul verde din Parcul central (de-a lungul Promenadei izvoarelor (strada Mihai Eminescu)), cu aleile aferente, precum și spațiul verde fragmentat delimitat de hotelul Parâng, hotelul Central, Alea Trandafirilor și vechiul sediu al Poștei.

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE:

- parc public și alei de promenadă;

UTILIZARE ADMISA CU CONDITIONARI

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

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

Se pot amenaja locuri de joaca pentru copii, banci și mese pentru jocuri de table, șah, remy etc., a caror suprafata insumata sa nu depas.easca 5% din suprafata parcului. **În cazul în care se doresc aceste adaosuri, amplasarea lor va face obiectul unor studii de insertie, fotomontaje sau machete realizate obligatoriu de către colectivul ce a elaborat soluția câștigătoare.**

UTILIZARI INTERZISE

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Coefientul de utilizare a terenului **CUT** maxim = 0,05.

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

DESCRIERE

Zona include toate spațiile verzi aflate de-a lungul străzilor, atât a celor din stațiune, cât și în restul satelor aparținătoare.

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE:

- spațiu plantat;
- circulații pietonale, ocazional carosabile, pentru întreținere;
- mobilier urban, amenajări pentru odihnă;
- cișmele publice;
- pergole;
- locuri de joacă pentru copii, bănci și mese pentru jocuri de table, șah, remy etc.

UTILIZARE ADMISA CU CONDITIONARI

- chioșcuri pentru difuzarea presei
- comercializarea produselor alimentare neperisabile (simigerie, patiserie, băuturi răcoritoare) în regim parter, după proiect avizat de comisia tehnică de urbanism a primăriei - fără a depăși norma de 1 chioșc/ 500 mp. Regim de înălțime: maxim P.

UTILIZARI INTERZISE

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

POSIBILITATI 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.

sVS - spatii verzi pentru sport si agrement

DESCRIERE

Zona include toate spațiile verzi aflate în satele aparținătoare folosite momentan ca terenuri de sport în aer liber.

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE:

- spațiu plantat;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- circulații pietonale, ocazional carosabile, pentru întreținere;
- dotările aferente desfășurării activităților sportive;
- mobilier urban, amenajari pentru odihna;
- cișmele publice;
- pergole;
- locuri de joacă pentru copii, banci și mese pentru jocuri de table, șah, remy etc.;
- chioșcuri, mici unități comerciale amenajate în spațiul de sub gradene.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- noi clădiri pentru sport, recreere și anexe, doar dacă suprafața acestora, însumată la suprafața construită existentă și menținută, a circulațiilor și platformelor pavate nu depășește 10% din suprafața totală a spațiului
- parcaje amenajate la sol

UTILIZARI INTERZISE

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT** maxim = 10%.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT** maxim = 0,1.

sVN - spatii verzi naturale (păduri, taluz, terenuri forestiere, etc.)

Se mențin neschimbate pentru valoarea peisagistică și ecologică. Se admit numai lucrări de întreținere a potecilor, marcajelor, și locurilor de odihnă existente.

POT maxim = 0.

Arh. Doina Negoită

Arh. Radu Negoită

Arh. Șerban D. Bogdan

Iulie 2015

