

Proiect nr. 10/12017 Faza: P.U.G.
Beneficiar: Consiliul Local al orașului
SINAIA
Denumirea proiectului : Plan urbanistic
general al orașului SINAIA

• REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM •

DIRECTOR GENERAL

Ing. Dabija Mihail Bogdan

DIRECTOR PROIECTARE

Ing. Dtru. Bărbulescu

COORDONATOR CTA

Arh. Grigorescu Ilie

VERIFICATOR

Arh. Rădulescu Mihai

SEF PROIECT

Arh. Damian Maria



[Handwritten signatures and initials]
SW

Data: decembrie 1996

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
- REGULAMENT DE URBANISM

PIESE SCRISE

Cap.I. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL LOCALITATII

A. DISPOZITII GENERALE

- A.1. Rolul Regulamentului local de urbanism
- A.2. Baza legală
- A.3. Domeniul de aplicare

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

- B.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.
 - B.1.a. Utilizarea terenurilor agricole din extravilan.
 - B.1.b. Utilizarea terenurilor agricole din intravilan.
 - B.1.c. Utilizarea suprafeţelor împădurite
 - B.1.d. Utilizarea terenurilor situate în albiile minore ale cursurilor de apă şi în zone de protecţie a platformelor meteorologice.
 - B.1.e. Utilizarea terenurilor situate în zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.
 - B.1.f. Utilizarea terenurilor situate în zonele construite protejate.
- B.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.
 - B.2.a. Expunerea la riscuri naturale.
 - B.2.b. Expunerea la riscuri tehnologice.

- B.2.c. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.
- B.2.d. Asigurarea echipării edilitare
- B.2.e. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- B.2.f. Procentul de ocupare a terenului
- B.2.g. Lucrări de utilitate publică

Cap. II. PRESCRIPIII GENERALE PRIVIND CONSTRUIBILITATEA
 C. CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- C.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii.
 - C.1.a. Orientarea față de punctele cardinale.
 - C.1.b. Amplasarea față de drumuri publice
 - C.1.c. Amplasarea față de căi ferate din administrații SNCFR.
 - C.1.d. Amplasarea față de aliniament
 - C.1.e. Amplasarea în interiorul parcelei.
- C.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - C.2.a. Accese carosabile
 - C.2.b. Accese pietonale
- C.3. Reguli cu privire la echiparea tehnică-edilitară.
 - C.3.a. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.
 - C.3.b. Realizarea de rețele edilitare.
 - C.3.c. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare.
- C.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.
 - C.4.a. Parcelarea.
 - C.4.b. Înălțimea construcțiilor
 - C.4.c. Aspectul exterior al construcțiilor.
- C.5. Reguli cu privire la ample area de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.
 - C.5.a. Parcaje
 - C.5.b. Spații verzi
 - C.5.c. Împrejmuiri

Cap. III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

D. ZONAREA FUNCTIONALA CONFORM P.U.G.

- D.1. Tipurile de zone și subzone funcționale.
- D.2. Structura prescripțiilor și reglementărilor.

E. ZONE FUNCTIONALE

- E.1. - "C" - Zona centrală
- E.2. - "L" - Zona de locuințe și funcțiuni complementare, din care :
 - E.2.1. - "LM" - Zonă clădiri de locuit cu regim de înălțime P, P+1, P+2, etaje.
 - E.2.2. - "LI" - Zonă clădiri de locuit cu regim de înălțime peste 3 niveluri.
 - E.2.3. - "LT" - Zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere.
- E.3. - "I" - Zonă cu unități de producție și depozitare.
- E.4. - "P" - Zonă de parcuri, spații verzi amenajate, sport, turism, din care:
 - E.4.1. - "PC" - Zonă parcuri amenajate
 - E.4.2. - "PT" - Zonă cu caracter mixt.
 - E.4.3. - "PS" - Zonă dotări sportive și spații verzi amenajate pentru sport, agrement
- E.5. - "G" - Zonă de gospodărie comunală
- E.6. - "CC" - Zonă pentru căi de comunicație, din care:
 - E.6.1. - "CF" - Subzonă căi ferate
 - E.6.2. - "CR" - Subzonă căi rutiere
- E.7. - "IS" - Zonă instituții și servicii publice, din care:
 - E.7.1. - "IST" - Subzonă complexe și unități turistice
 - E.7.2. - "ISE" - Subzonă complexe balneare
 - E.7.3. - "ISD" - Subzonă instituții publice divers
- E.8. - "TA" - Zonă ocupată de ape curgătoare.

F. ZONE CU REGIM SPECIAL DE PROTECȚIE URBANISTICĂ

- F1 - Zone construite protejate - rezervații de arhitectură și zone cu monumente istorice și de arhitectură independente - Z.1.
- F2 - Zone cu valoare peisagistică deosebită, cuprinse în intravilan - Z.2.

G. ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Cap. IV. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1-83 - Unități teritoriale de referință

Cap. V. ANEXE

1. Regulamentul de urbanism aferent zonei centrale a orașului Sineia (copie)
2. Anexele 1-6 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu H.G. 525/1996 (copie)
 - 2.1. Anexa nr.1 - Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.
 - 2.2. Anexa nr.2 - Procentul de ocupare a terenurilor
 - 2.3. Anexa nr.3 - Orientarea construcțiilor față de Punctele cardinale.
 - 2.4. Anexa nr.4 - Accesele carosabile
 - 2.5. Anexa nr.5 - Parcaje
 - 2.6. Anexa nr.6 - Spații verzi și plantate.

PLAN URBANISTIC GENERAL
ORASUL SINAIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRESCRIPTII GENERALE LA
NIVELUL LOCALITATII

Cap.I - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL LOCALITATII

A. DISPOZITII GENERALE

A.1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității. Aceste explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al orașului.

(1.2) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform prevederilor Legii 50/1991.

(1.3) Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza P.U.G. aprobat, este necesară modificarea P.U.G. conform legii.

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificări ale P.U.G. și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(1.5) Regulamentul local de urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul urbanistic general pe care îl însoțește.

A.2. Baza legală

(2.1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) au stat, în principal :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, inclusiv completările ulterioare ;
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism ;

///.

- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) ;
- Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, elaborat de MLPAT în Sept.1996 (indicativ GP.0060.96) ;
- Acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează :
 - Legea nr.18/1991 privind fondul funciar ;
 - Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală ;
 - Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
 - Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții ;
 - Legea nr.137/1995 privind protecția mediului
 - Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Acte normative, norme și standarde tehnice care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U. ;

(2.2) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării Planului Urbanistic General.

În cazul orașului Sinaia au fost preluate prevederile din :

- Planul urbanistic zonal pentru zona centrală, a orașului, pr.nr.4/13.015-A/1994, elaborator S.C. CONSPROIECT S.A. ;
- Planul de amenajare a județului Prahova elaborat de URBANPROIECT în 1995.

Prevederile prezentului R.L.U. direcționează în mod obligatoriu regulamentele unor documentații din eșalonul inferior, respectiv PUZ sau PUD ulterioare.

A.3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Se exceptează de la prevederile alin.3.1 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3.2) Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor și este compus dintr-un număr de 48 trupuri situate în limitele administrative ale localității. Dintre acestea, trupul T1 este cel mai important ca suprafață și reprezintă localitatea Sineia.

După aprobarea PUG, intravilanul va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

(3.3) În capitolele componente ale R.L.U. sunt prezentate prescripții și reglementări privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor pentru fiecare tip de zonă și subzonă din cadrul zonificării funcționale, stabilită pentru localitate în cadrul P.U.G. Zonificarea funcțională a teritoriului este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI din P.U.G.

(3.4) Regulamentul local de urbanism detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.) în care a fost împărțit teritoriul intravilan în cadrul P.U.G. (a se vedea planșa UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA reluată și în Regulamentul local de urbanism).

U.T.R. au fost delimitate prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate) sau alte repere ușor identificabile.

Principalele criterii care au stat la baza împărțirii localității în unități teritoriale de referință, care este numai o reprezentare convențională necesară în desfășurarea activității de urbanism și amenajarea teritoriului, au fost :

- funcționarea predominantă a zonei ;
- omogenitatea funcțională a zonei ;
- caracteristicile morfologice unitare ;
- zone pentru care au fost elaborate anterior planuri urbanistice zonale sau de detaliu ;
- zone pentru care este necesar și se intenționează a fi elaborate FUZ sau FUD ulterioare.

Teritoriul intravilan al orașului Sinaia cuprinde un număr de **83** U.T.R. din care **37** compun trupul de bază - localitatea în sine.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE
A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

B.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII
MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL
SI CONSTRUIT :

B.1.a. UTILIZAREA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

(a.1.). Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole situate în extravilan se supune prevederilor art.3. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan

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

În cazul orașului Sinaia, structura pe categorii de folosință, a terenurilor agricole se prezintă astfel (conform datelor cadastrale existente la nivelul anului 1996) :

Total teren agricol	=	2298 ha.,	din care :
- arabil	=	5 ha.	
- pășuni și fânețe		2293 ha.	

Dintre acestea, cea mai mare parte este situată în extravilan și este reprezentată de pășunile și fânețele alpine. De asemenea, se remarcă faptul că oca 60% din suprafețele de pășuni alpine sunt situate pe versantul Bucegi, fiind cuprinse în Parcul Național Bucegi și intrând sub incidența prevederilor art.8 din Regulamentul general de urbanism-zone naturale protejate.

(a.2.). Baza legală

- Legea nr.18/1991 - privind fondul funciar.
- Legea nr.69/1991 - privind adm.publică locală.
- Legea nr.50/1991 - privind autorizarea construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.137/1995- privind protecția mediului.
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 - privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor conf.L.50/91.
- Ordinal comun al MLPAT, MI, MAPN, SRL nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 - privind aprobarea documentațiilor de urbanism și autorizarea docum.tehnice pentru construcții.
- H.G.nr.31/1996 - pentru aprobarea Metodologiei de avizare a docum.de urbanism privind zone și stațiuni turistice.

(a.3.). Utilizări permise

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise prin excepție de Legea nr.18/1991, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

(a.4.). Utilizări permise cu restricții

- Rețelele tehnico-edilitare se amplasează grupat, de preferință în imediata vecinătate a căilor de comunicație.
- Construcțiile și amenajările care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, de ex.pârțile de schi, traseele instalațiilor de transport pe cablu etc., vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, în condițiile Legii 137/1995.
- Construcțiile civile vor fi amplasate la min.2400 m. de limita obiectivelor speciale aparținând MI, MAPN și SRI.

(a.5.). Utilizări interzise

- Nu se admit construcții pe terenurile care se încadrează în prevederile Legii nr.18/1991 art.71, cu excepțiile specificate în lege.

(a.6.). Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează, conform Legii 69/1991 și Legii 50/1991, de către delegațiile permanente ale Consiliilor județene cu avizul Consiliilor locale, pentru toate categoriile de construcții din extravilan, cu excepția obiectivelor speciale.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

- În vederea eliberării certificatului de urbanism se vor corela prevederile art.3 din R.G.U. cu celelalte articole specifice (art.4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 20), pentru evaluarea construibilității zonei vizate din extravilan.

B.1.b. UTILIZAREA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(b.1.). Reglementări

- Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

-Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuit agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

(b.2.) Baza legală

- Codul civil.
- Legea nr. 7/1996 - ref.cadastrul funciar.
- Legea nr.18/1991 - ref.fondul funciar.
- Legea nr.50/1991 - ref.autorizarea construcțiilor.
- Legea nr.69/1991 - ref.administrația publică locală.
- Legea nr.41/1995 - pentru aprobarea O.G.nr.68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural.
- H.G. nr.31/1996 - pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentației de urbanism din zone și localități turistice și autorizarea construcțiilor din domeniul turismului.
- Legea nr.137/1995 - ref.protecția mediului.
- Ord.nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI. MAPN, SRL - ref.avizarea doc.de urbanism și amenajarea teritoriului.
- Ordinul nr.981/1994 al Min.sănătății - ref.la normele de igienă privind modul de viață al populației
- H.G. nr.51/1992, cu modificări prin H.G.nr.616/1993 și H.G. nr.71/1996 - ref.la unele măsuri de prevenire și stingere a incendiilor.

(b.3.) Utilizări permise

- Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.
- Administrația publică locală va urmări prin autorizare realizarea următoarelor obiective prioritare :
 - completarea zonei centrale, potrivit planului urbanistic zonal, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare ;
 - amplasarea judicioasă și rațională a construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare ;

- promovarea pe primul plan a construcțiilor din domeniul turismului.

(b.4.). Utilizări permise cu condiții

- Construcții în zonele care necesită măsuri deosebite de protecție, respectiv în rezervații de arhitectură orășenească și în zonele de protecție ale monumentelor istorice.
- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MAEN, MI, SRI.

(b.5.). Utilizări interzise

- Pe terenurile rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor ca caracter definitiv.

(6.6.). Procedura de autorizare

Reglementările cuprinse în cadrul articolului B.1.b. și legislația care le guvernează reprezintă de fapt o sinteză a prevederilor prezentului Regulament, referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul localității, la asigurarea echipării tehnico-edilitare și a compatibilității funcțiunilor.

Normele concrete pentru ocuparea rațională a terenurilor din intravilanul localității vor fi prezentate detaliat în cadrul Regulamentului pentru fiecare zonă funcțională, cu precizări și completări specifice pentru fiecare UTR în parte.

- Autorizația de construire pentru terenurile din intravilan se eliberează conform prevederilor Legii 50/1991 și Legii 69/1991.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

În cazul autorizării construcțiilor în unele zone supuse unui regim de protecție, autoritățile locale vor solicita prezentarea unor avize și acorduri specifice de la organismele interesate.

- avizul Ministerului Turismului pentru construcții cu caracter turistic ;
- avizul MLPAT și Ministerului Culturii pentru construcțiile ce urmează a se executa în rezervațiile de arhitectură sau în razele de protecție ale monumentelor istorice ;
- alte avize emise de organele abilitate pentru situații speciale.

Pentru obținerea datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, în vederea evaluării construibilității terenurilor agricole din intravilan, prevederile art.4 din Regulamentul general de urbanism se vor corela cu celelalte articole din R.G.U. care prezintă interes în domeniu ; art. 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 24, 23-35 și care își găsesc corespondent în conținutul prezentului Regulament local.

B.1.c. UTILIZAREA SUPRAFETELOR ÎMPADURITE(c.1.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 5 - Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate "păduri" terenurile cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (Legea 26/1996 - Codul silvic).

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere,

(c.2.) - Baza legală

- Legea nr. 18/1991 - ref. fondul funciar
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic
- Legea nr. 137/1995 - ref. protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - ref. cadastru
- Legea nr. 84/1996 - ref. îmbunătățiri funciare.

(c.3.) - Utilizări permise

- Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Codul silvic, art. 54 și 74.

(c.4.) - Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere făcândării, păstrării, etc.) cu condiția unui procent minim de ocupare a terenului.
- Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

(c.5.) - Utilizări interzise

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic, art. 54 și 74).

(c.6.) - Procedura de autorizare

- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru unele construcții și amenajări (construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de gospodărirea apelor sau de realizare a noi surse de apă, obiective turistice), ocuparea definitivă de

terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu sau fără defrișări - se aprobă conform legii (Codul silvic, art. 54 și 74).

- Ocuparea definitivă a unor terenuri din fond forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru împădurire și echivalente ca suprafață și bonitate. În cadastru se vor opera modificările în evidența ambelor părți.

- Autorizația de construire se eliberează potrivit prevederilor Legii 50/1991 și Legii 69/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, în condițiile legii. Se vor solicita în mod special avizele și acordurile organismelor interesate, după cum urmează :

- Avizul conform al MAPPM și al Ministerului Turismului pentru amplasarea construcțiilor și amenajărilor turistice.

- Acord de mediu de la autoritatea competentă pentru construcții și amenajări necesare activităților silvice.

- Obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, permise prin excepțiile specificate mai sus, se asigură după cum urmează :

• de la organele silvice județene pentru terenuri până la 1 ha. suprafață.

• de la ACPM pentru terenuri cu suprafațe până la 100 ha.

• de la Guvern pentru terenuri mai mari de 100 ha.

- Pentru evaluarea construibilității terenurilor cu destinație forestieră și stabilirea datelor necesare eliberării certificatului de urbanism se vor corela prevederile art. 5 din Regulamentul general de urbanism cu cele din art. 7; 8; 10; 12; 16 ale acestuia, care sunt reluate în cadrul prezentului regulament.

**B.1.d. UTILIZAREA TERENURILOR SITUATE IN ALBIILE
MINORE ALE CURSURILOR DE APA SI IN ZONA
DE PROTECTIE A PLATFORMELOR METEOROLOGICE**

(d.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art.7. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

- Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice etc. se instituie regim de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă, suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore, precum și pentru alte construcții hidro-tehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, construcții hidrometeorologice, captări de apă.

- În jurul platformelor meteorologice zona de protecție va avea lățimea de 30 m., zonă în care este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

- Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie excluse orice posibilități de poluare. Aceste zone vor avea o formă alungită pe albia cursului de apă, cu următoarele dimensiuni minime : 100 m. pe direcția amonte de priză, 25 m. pe direcția aval de priză și 25 m. de o parte și de alta a prizei.

Terenurile cuprinse în zonele de protecție pot face, după caz, obiectul exproprierilor pentru cauză de utilitate, conform Legii nr.33/1994.

(d.2.) - Baza legală

- Constituția României, art.135, pct.4.
- Legea nr.7/1996 - ref. cadastru
- Legea nr.18/1991 - ref. fondul funciar
- Legea nr.8/1974 - legea apelor
- Legea nr.84/1996 - ref. îmbunătățiri funciare
- Legea nr.33/1994 - ref. expropriere pentru cauze de utilitate publică

- -

- Legea nr.137/1995 - ref.protecția mediului
- Ord. 981/1994 al Min.Sănătății - ref.norme de igienă
- Instrucțiuni pentru aplicarea Decretului nr.1059 din 1967 privind protecția sanitară a surselor de apă
- Legea nr.26/1996 - Codul Silvic

(d.3.) - Utilizări permise

- Platforme meteorologice
- Capări de apă
- Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor

(d.4.) - Utilizări permise cu restricții

- Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice.

(d.5.) - Utilizări interzise

- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă de suprafață.

(d.6.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.50/1991 și Legea nr.69/91.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate în condițiile legii

- Solicitantul autorizației de construire va prezenta în mod obligatoriu :

- Avizul Regiei Autonome a Apelor - "Apele Române pentru construcțiile admise în albia minoră a cursurilor de apă ;
- Acordul de mediu al ACPM sau ATPM, după caz, pentru construcții în zona de protecție a platformelor meteo, ptr. lucr. de gospodărire a apelor și protecția surselor de apă

- -

- In vederea evaluării construibilității terenurilor din vecinătatea cursurilor de apă, a surselor de apă și a platformelor meteorologice, precum și în scopul obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism se vor corela cu celelalte articole de R.G.U. și anume : art. 3,4,5,8,10,13,16, care își regăsesc corespondent în prezentul Regulament local.

- Autorizarea de construire poate fi refuzată, după caz.

B.1.e.- UTILIZAREA TERENURILOR SITUATE IN ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

(e.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Păcurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

In cazul orașului Sinaia, datorită calităților mediului natural și al modului de încadrare a localității în cadrul natural, se prevede ca întreg teritoriul administrativ să fie considerat zonă cu valoare peisagistică protejată.

In cadrul teritoriului intravilan propus în PUG au fost delimitate câteva zone ca având o valoare peisagistică deosebită. Aceste zone se prevăd a face parte din categoria peisajelor protejate, având calități deosebite din punct de

vedere estetic, rezultate din interacțiunea omului cu natura și din modul de așezare a colectivității umane în teritoriul respectiv.

Intrucât aceste zone reprezintă o simbioză reușită între activitatea umană și natură, dar sunt compuse din terenuri construibile, fiind situate în intravilan, vor fi tratate în cadrul pct. "Zone construite protejate".

Zonele naturale protejate se definesc ca suprafețe delimitate geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnate sau reglementate și gospodărite în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și sunt reprezentate de : parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (legea nr. 137/1995).

În acest sens, pe teritoriul administrativ al orașului Sinaia sunt definite următoarele zone naturale protejate, situate în extravilan :

- Parcul Național Bucegi (de interes național)
- Rezervații naturale cuprinse în Parcul național Bucegi (în interes național).
- Rezervații naturale situate pe versantul Gârbova (de interes local).
- Monumente ale naturii cuprinse în Parcul național Bucegi (de interes național).

(e.2.) - Baza legală

- Legea nr. 58/1994 pentru ratificarea "Convenției privind diversitatea biologică" semnată la Rio de Janeiro la 5 iunie 1992.
- Codul Civil.
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 33/1994 ref. exproprierea pentru cauze de utilitate publică.
- H.G. nr. 127/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de protecție a mediului.

- H.G. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism pentru zone și stațiuni turistice și documentații tehnice pentru construcții din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 125/1996 al MAPPM pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților cu impact asupra mediului.
- Ordinul nr. 3376/1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIE, STS, SPP, Ministerul Justiției pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

- Legea nr. 5/2000 privind ariile naturale protejate de interes național

(e.3.) - Utilizări permise

- Legislația specifică pe tipuri de zone (montane, litoral) cu valoare peisagistică protejate este în curs de elaborare la nivel național.

Intrucât întregul teritoriu administrativ al orașului Sinaia se propune a fi declarat zonă cu valoare peisagistică protejată, utilizarea terenurilor situate în intravilan se va supune reglementărilor din prezentul Regulament pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Zónele situate în extravilan, statuate ca zone naturale protejate, vor avea următoarele utilizări permise:

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- Lucrări permise în statutul de funcționare a Parcului național Bucegi, care va avea Regulament propriu de funcționare după instituirea legală ca zonă naturală protejată (în prezent încă în fază de propunere, fără hotărâre guvernamentală).

(e.4.) - Utilizări permise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes național, respectiv în Parcul Național Bucegi, construcțiile permise, în condițiile obținerii avizului conform al MLPAT și MAPPM,

pot fi numai din domeniul turismului, ca activitate tradițională în zonă:

- pârtii de schi
- instalații de transport pe cablu
- locuri de repaus și belvedere.
- amenajarea de poteci pentru trasee turistice
- altele : cabane turistice, refugii, etc.

Prescripțiile pentru fiecare caz în parte vor fi cuprinse în conținutul avizului conform al MLPAT și MAPPM, pe baza studiilor de specialitate.

- În zonele naturale protejate de interes local construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de măsurile și normele de protecție stabilite pe plan local, înscrise în măsurile generale de protecție, conservarea și reabilitarea mediului.

- Realizarea unor construcții în extravilan, în contextul acordării statutului de zonă protejată cu valoare peisagistică întregului teritoriu administrativ, necesită avizul tuturor instituțiilor abilitate și interesate, în condițiile legii.

- Extinderea intravilanului în scopul autorizării unor construcții și amenajări noi se va face cu mult discernământ și numai motivat de necesitatea realizării unor lucrări absolut utile și necesare dezvoltării funcțiunilor de bază ale orașului : turism, odihnă, tratament balnear și climateric.

Pentru categoriile de lucrări menționate de lege, în vederea autorizării se vor solicita studii de impact asupra mediului.

(e.5.) - Utilizări interzise

- Construcțiile care pot afecta prin activitățile desfășurate sensibilitatea și calitățile zonelor naturale protejate, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului.

Interdicția se poate stabili, de la caz la caz, în urma studiilor de impact în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

(e.6.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin legea 69/1991 și legea nr. 50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

- Pentru autorizarea construirii în zonele natural protejate de interes național, se va solicita prezentarea avizului conform al MLPAT și MAPPM și a aprobarilor legale pentru folosirea terenurilor din aceste zone în scopurile admise de lege.

- În vederea obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, prevederile art. 8 din Regulamentul general de urbanism vor fi corelate cu prevederile celorlalte articole din RGU : art. 5; 7; 9; 10; 12; 16; prevederi ce se regăsesc în prezentul Regulament local.

- Autorizarea de construire poate fi refuzată, după caz.

B.1.f. UTILIZAREA TERENURILOR SITUATE IN
ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

(f.1) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Monumentele istorice (definite și enumerate ca atare în art.1 al OG nr.68/1994) sunt obiective singulare sau constituite în ansambluri având zone de protecție stabilite prin studii de specialitate, conform prevederilor Legii nr.41/1995.

Conform Legii nr.41/1995, monumentele istorice sunt considerate bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific.

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale a cărui protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

In oraşul Sinaia zonele protejate care cuprind valori de patrimoniu cultural sunt reprezentate de :

1). zone de rezervaţie de arhitectură şi istorice :

- de interes naţional : ansamblul Peleş ;
- de interes local : zonele de arhitectură orăşenească - str. Furnica, Octavian Goga, gara c.f. ; str. M. Kogălniceanu, str. Cuza Vodă, bd. Carol I ; str. Avram Iancu ;

2). zone cu monumente de arhitectură, memoriale, istorice : răspândite în teritoriu.

3). In P.U.G. sunt reamarcate şi câteva zone construite cu valoare peisagistică deosebită, cuprinse în îngrăvilan şi prevăzute pentru a căpăta statutul de zone protejate.

Calităţile deosebite din punct de vedere estetic ale acestor zone, rezultate din interacţiunea omului cu natura, prezintă o simbioză reuşită între activitatea umană de locuire şi cadrul natural valoros.

Aceste zone sunt : versantul Cumpătul, până la limita administrativă spre oraşul Buşteni, versantul Bucegi în zona str. Furnica, Aosta, Calea Codului, M. Kogălniceanu, Tirul cu Porumbei.

(f.2). Baza legală

- Legea 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural naţional ;
- Ordonanţa Guvernului nr.68/1994 ;
- Legea nr.137/1995 - privind protecţia mediului ;
- Ordinul nr.125/1996 al MAPPM pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităţilor economice şi sociale cu impact asupra mediului ;
- H.G.nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism pentru zone şi staţiuni turistice ;
- Codul Civil art.622 alin.2 ;
- Ordinul comun nr.3376/1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIE, STS, SPP şi Min.Justiţiei pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.

(f.3) Utilizări permise

- Lucrări de utilitate publică de interes național aprobate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr.18/91 art.71, alin.2, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

(f.4) Utilizări permise cu condiții

- Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizela conforme ale organelor centrale specializate - în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național (ansamblul Peleş).

- În cazul zonelor cu patrimoniu construit de interes local prescripțiile se stabilesc prin autorizația de construire, în urma consultării conținutului avizelor eliberate de serviciile publice descentralizate în județ ale MLPAT și Ministerului Culturii.

Prescripțiile se vor conforma următoarelor caracteristici ale zonelor respective :

- țesutul urban - rețeaua stradală, parcelare, spații libere, volume construite, regim de înălțime, reprezentativitate în cadrul orașului, regim de proprietate asupra terenurilor ;
- cadrul construit - încadrarea stilistică, valoarea estetică, compoziția volumetrică și spațială, sisteme constructive, materiale, finisaje, detalii, procentu de ocupare a terenului ;
- vizualitate - asigurarea câmpului vizual.

În zonele delimitate în P.U.G. ca rezervații de arhitectură orășenească (de interes local) sunt permise, în afară de construcțiile noi (în condițiile de mai sus) și alte lucrări:

- dezafectare, reconstrucție, extindere, refuncționalizare, consolidare la construcțiile existente ;
- modernizarea rețelelor tehnico-edilitare, stradale, modernizarea drumurilor existente, creerea de

drumuri noi, alei pietonale, plantații, mobilier urban.

In zonele construite cu valoare peisajistică deosebită, protejate urbanistic, orice intervenție va respecta următoarele considerente care vor sta la baza prescripțiilor din autorizațiile de construire :

- de valoare ecologică : integrarea elementelor naturale în structura urbană ; protejarea vegetației existente ; protejarea factorilor de mediu ;
- de valoare compozițională : siluetă, accente, regim de înălțime, elemente simbolice ;
- urbanistice : omogenitatea și coerența țesutului urban, sistemul parcelar, elemente spațiale și volumetrice de referință.

(f.5) Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valorificarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

(f.6) Procedura de autorizare

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu componentele atribuite prin Lege nr.69/1994 și Legea nr.50/1991, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

Pentru lucrările ce au drept scop cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, solicitantul autorizației de construire va prezenta în mod obligatoriu avizul conform al Ministerului Culturii.

In vederea obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și a evaluării construibilității terenurilor din zonele construite protejate, prevederile art.9 din Regulamentul general de urbanism vor fi corelate cu prevederile celorlalte articole din R.G.U. : art.4 ; 7 ; 8 ; 12 ; 14 ; 15 ; 24 ; 30 - 35 care își găsesc corespondent în prezentul

Regulament local
AM.

Regulament local.

- Autorizarea de construire poate fi refuzată,
după caz.

A.M.

B.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR
SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

B.2.a. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(a.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajării în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 10 - Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

. Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică, care, în cazul orașului Sinaia pot fi : scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări ale terenului pe versanții muntoși, zone inundabile.

(a.2.) - Baza legală

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul
- Norme de igienă aprobate de Min.Sănătății cu Ordinul 981/1994
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr.8/1974 - legea apelor
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- PD3 - Instrucțiuni tehnice privind proiectarea digurilor de apărare împotriva inundațiilor
- STAS 9156 - Lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice torențiale

- STAS 9268 - Lucrări de regularizare a albiei râurilor
- STAS 10823 - Amenajarea bazinelor hidrografice torenți și combaterea avalanșelor
- P 100 - Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor
- STAS 8879 - Microzonare seismică
- SR 11100 - Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României.

(a.3.) - Utilizări permise

În studiul de geotehnie aferent PUG Sinaia sunt remarcate trei categorii de terenuri :

- I. - terenuri bune de construit
- II. - terenuri bune de construit cu amenajări și consolidări locale : zonele situate pe versantul Bucegi, la vest de zona centrală și până la limita intravilanului, respectiv zona străzilor Aosta, Furnica, Tirul cu Porumbei, Eminescu, Pustnicului, parțial Calea Codrului.
În aceste zone declivitatea marcată a terenului, prezența izvoarelor subterane și a numeroaselor viroage cu caracter torențial determină destabilizarea eroziunii și dislocări ale solului.
- III. - terenuri improprii pentru construcții : terenurile situate în albia majoră a râului Prahova și parțial pe malurile acestuia. Zona este inundabilă și instabilă din punct de vedere geologic.

În cazul terenurilor din categoriile II și III, utilizările permise sunt :

- construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale : lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, lucrări de combatere a eroziunii solului, lucrări de consolidare a terenului, lucrări de stingere a torenților, lucrări de îndiguire și consolidare a malurilor, regularizări ale cursurilor de apă.

(a.4.) - Utilizări permise cu condiții

- Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice care o susțin, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

- Se admit, de asemenea, construcții de orice fel în condițiile eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme interesate, după caz.

(a.5.) - Utilizări interzise

- Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate mai sus în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise de autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

(a.6.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.69/1991 și Legea 50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conf. legii.

- Obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole și forestiere în alte scopuri decât cele silvice, permise prin excepția de Legea nr.18/1991, art.7., alin.2. și Legea nr.26/1996 art.54 și 74, se va face după cum urmează :

- de la organele agricole sau silvice județene pentru supraf. până la 1 ha.
- de la Ministerul Agriculturii sau ACPM pentru terenuri până la 100 ha
- de la Guvern pentru terenuri peste 100 ha.

- După caz, autorizarea poate fi refuzată

- Pentru obținerea datelor necesare eliberării certificatului de urbanism în vederea evaluării construibilității terenurilor expuse la riscuri naturale, se va corela art.10.

- -

din Regulamentul general de urbanism cu celelalte articole din R.G.U. și anume : art.3,4,5,7,8,9,16, care își găsesc corespondent în prezentul Regulament local.

B.2.b. - EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE(b.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

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

(2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Pe teritoriul orașului Sinaia, riscurile tehnologice sunt din categoria riscurilor datorate rețelelor tehnico-edilitare și căilor de comunicație, ca surse de zgomot, poluare și generatoare de accidente grave :

- linii electrice de înaltă tensiune
- conducte magistrale de gaz metan
- drumul național 1 (DN1 - E60)
- calea ferată București - Brașov

Această categorie de riscuri determină zone de servitute și de protecție în teritoriul intravilan și extravilan.

Servituțile de utilitate publică sunt măsuri de protecție ale bunurilor imobile, concretizate în restricții, privind modul de utilizare a terenurilor și realizarea construcțiilor.

(b.2.) - Baza legală

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul
- Ord. Ministerului Sănătății nr. 981/1994 de aprobare a Normelor de igienă.
- Ordinul comun nr. 34/1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI privind avizarea documentațiilor de urbanism.
- Ordinul comun nr. 3376/1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 126/1995 privind regimul materialelor explozive.
- N.D. nr. 3915 - Proiectarea și construirea conductelor de transport gaze naturale.
- H.G. nr. 486/1995 privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor care reprezintă surse de mare risc.
- STAS 9570 - Marcarea și reperarea rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- PE 104 - Normativ pentru construcția L.E.A. cu tensiuni peste 1000 volți.
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G. nr. 36/1996
- P.118 - Reglementări tehnice de siguranță la foc
- Ordinul MLPAT nr. 1219/1994 - Norme generale de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- P.116 - Instrucțiuni tehnice de proiectare a ansamblurilor urbane din punct de vedere acustic
- STAS 10009 - Acustica urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot.

(b.3.) - Utilizări permise

- Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri; accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii etc.).

(b.4.) - Utilizări permise cu condiții

- Toate tipurile de construcții, cu respectarea servituților de utilitate publică pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, apărarea țării, ordinii publice, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

(b.5.) - Utilizări interzise

- Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție sanitară și de protecția mediului, în zonele de servitute instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice.

- Distanțele de protecție față de diferitele categorii de surse generatoare de riscuri tehnologice (rețele, drumuri) sunt cele specificate în normativele tehnice amintite la pct. (b.2.).

(b.6.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite de legea nr. 69/1991 și Legea nr. 50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

- În funcție de destinația construcției și de amplasarea terenului, solicitantul autorizării va obține avize de la autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate în teritoriu (Ministerul Sănătății, Ministerul Industriilor, Ministerul Agriculturii și Alimentației, Ministerul Transporturilor și altele).

- În scopul culegerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și a evaluării construibilității terenurilor expuse la riscuri tehnologice, se va corela art. 11 din Regulamentul general de urbanism cu celelalte articole de R.G.U. și anume : art. 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 14; 16; 18 - 25; 27; 30; 31; 33. Acestea își găsesc corespondent în prezentul Regulament local.

- Autorizarea de construire poate fi refuzată, după caz.

B.2.o. CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISURI TEHNOLOGICE

(c.1) Reglementări V

- Autorizarea executării construcțiilor considerate, în condițiile legii, a prezentat potențial de risc tehnologic, se supune prevederilor art.12 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Studiul de impact reprezintă activitatea de identificare a efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător.

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexe nr.II la Legea nr.137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MAPFM nr.125/1996.

(c.2) Baza legală

- Constituția României, art.33 alin.2 ;
- Legea nr.137/1995 - legea protecției mediului ;
- Ordinul MAPFM nr.125/1996 - Procedură de reglementare pentru studiul de impact asupra mediului ;

././.

- Ordinul Ministerului Sănătății nr.98/1994 - Norme de igienă privind mediul de viață al populației;
- Legea nr.98/1994 - privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică ;
- Legea nr.10/1995 - legea calității în construcții ;
- H.G. nr.486/1993 privind creșterea siguranței în exploatarea a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc ;
- Legea nr.126/1995 privind regimul materiilor explozive ;
- Ordin comun nr.361/1219/1994 al MDRAT și MI pentru aprobarea Normelor generale P.S.T.;
- P.116 - Instrucțiuni tehnice de proiectare a ansamblurilor urbane din punct de vedere acustic ;
- STAS 6161/5 - Acustica în construcții ;
- STAS 10.009 - Acustica urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot ;
- ND 3915 - Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale ;
- P.104 - Construcția liniilor seriate de energie electrică cu tensiuni peste 1000 volți ;

(0.3) Utilizări permise

- Orice fel de construcții și amenajări care respectă normele tehnice de prevenire a riscurilor tehnologice și care nu aduc prejudicii mediului înconjurător și sănătății oamenilor, în conformitate cu rezultatele studiului de impact ;

(0.4) Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile și amenajările care sunt incluse într-o categorie de factori de risc considerați deosebit de grav, pentru care se elaborează studii de impact și care trebuie să se supună procedurilor bilanțului de mediu cerut prin autorizația de mediu (program de conformare).

(c.5) Utilizări interzise

- Construcțiile care prin nici o variantă a proiectului prezentat, nu prevăd eliminarea efectelor negative asupra mediului sau care nu pot fi încadrate în condițiile care permit eliberarea acordului și autorizației de mediu și implicit a autorizației de construire.

(c.6) Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite de Legea nr.69/1991 și Legea nr.50/1991, după caz ;

- Prin consultarea listei categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se va identifica statutul obiectivului propus spre autorizare și după caz, se va declanșa procedura de reglementare a activității care prezintă impact asupra mediului, în conformitate cu prevederile Legii nr.137/1995 și a Ord.MAFPM nr.125/1996;

- În vederea evaluării impactului construcției asupra mediului în zona în care se propune amplasarea și pentru înscrierea condițiilor în certificatul de urbanism, art.12 din Regulamentul general de urbanism se va corela cu celelalte articole și anume : art.3 ; 4 ; 5 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; 14 ; 18 ; 20 ; 31 ; 33 ; ale căror prevederi se regăsesc în prezentul Regulament local

- În funcție de complexitatea proiectului, solicitantul autorizației de construire va obține acordul de mediu de la ACFM sau ATPM ;

- Autorizarea construirii poate fi refuzată, după caz.

B.2.d. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

(d.1.) - Reglementări

- In vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art.13. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare
<p>(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.</p> <p>(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.</p>

- In conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu cea a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare și tehnice de executare a acestora.

In cazul unor investiții importante (parcelări, locuințe colective în blocuri, construcții de mari capacități etc) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, autorizarea construcțiilor va face obiectul unor analize complexe atât sub aspectul problemelor financiare cât și a celor ecologice.

(d.2.) - Baza legală

- Legea nr.72/1996 privind finanțele publice
- Legea nr.27/1994 privind impozite și taxe locale
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală
- Ordinul Min. Sănătății nr.981/1994 ref. Norme de igienă
- STAS 8591/1 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane

- -
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități
 - STAS 10859 - Canalizare; Stații de epurare

(d.3.) - Utilizări permise

- Orice construcție și amenajare a căror execuție nu depășește posibilitățile financiare ale administrației publice, ale investitorilor interesați sau care beneficiază de fonduri de la bugetul de stat.

(d.4.) - Utilizări permise cu condiții

- Construcțiilor vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente construcțiilor (în parte sau total) de investitorii interesați.

(d.5.) - Utilizări interzise

- Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație, și amplasare față de zonele cu echipare edilitară asigurată, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

(d.6.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.69/1991 și Legea nr.50/91 după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

- În vederea obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și a determinării construibilității terenurilor, prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism se vor corela cu prevederile celorlalte articole din R.G.U. și anume : art.3,4,7,8,9,16, 27-29,30,31, care se regăsesc în prezentul Regulament local.

- După caz, autorizația de construire poate să nu se acorde.

B.2.e. - ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR
(e.1.) - Reglementări

- În scopul evitării producerii disfuncționalităților, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 14 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

- Realizarea construcțiilor noi, considerate compatibile funcțional cu zona în care se propune amplasarea lor, se va face cu respectarea și corelarea regulilor de bază ale prezentului Regulament, preluate din Regulamentul general de urbanism, referitoare la modul de ocupare a terenului și la condițiile de amplasare cu regulile specifice fiecărei zone funcționale prezentate în capitolul respectiv.

- Zonele funcționale sunt stabilite în cadrul Planului Urbanistic General.

(e.2.) - Baza legală

- Legea nr. 10/1995 - legea calității în construcții
- Legea nr. 137/1995 - legea protecției mediului
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 - aprobarea Procedurii de reglementare a activităților cu impact asupra mediului.
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr. 68/1994 - protejarea patrimoniului cultural național.

- O.G. nr. 68/1994.
- Ord. Ministerului Sănătății nr. 981/1994 - aprobarea Normelor de igienă.
- Legea nr. 98/1994 - legea pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de igienă și sănătate publică.
- H.G. nr. 31/1996 - aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism pentru zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice pentru construcții din domeniul turismului.
- O.G. nr. 47/1994 - apărarea împotriva dezastrelor
- STAS 10009 - Acustica urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot.
- SR ISO 4226 - Calitatea aerului.

(e.3.) - Utilizări permise

- Orice construcții ale căror destinații sunt perfect compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasate.

(e.4.) - Utilizări permise cu condiții

- Toate tipurile de construcții ale căror destinații pot fi considerate complementare funcțiunilor de bază ale zonei în care urmează a fi amplasate, cu condiția să se încadreze în tipologia țesutului urban existent în zonă.

(e.5.) - Utilizări interzise

- Orice construcție a cărei destinație nu este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei respective și nici cu funcțiunile complementare acesteia.

(e.6.) - Procedura de autorizare

- În activitatea de autorizare se va urmări respectarea funcțiunilor urbane și a țesutului urban în cazul fiecărei zone funcționale determinate prin PUG.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

- Pentru zonele protejate, chiar dacă funcțiunea obiectivului propus este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei, autorizarea se va face numai în condițiile cuprinse la pct. B.l.e. și B.l.f. din prezentul Regulament local de urbanism.

- În vederea obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, art. 14 din Regulamentul general de urbanism se va corela cu celelalte articole din R.G.U. și anume : art. 8; 9; 15; 16; 23; 24; 30; 31, care se regăsesc în prevederile prezentului Regulament local.

- În anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism sunt prezentate în principal recomandări de amplasare a instituțiilor și serviciilor de interes public și câteva recomandări pentru amplasarea construcțiilor de locuințe.

În activitatea de autorizare a instituțiilor publice se pot întâlni trei posibilități distincte ":

- amplasarea în interiorul zonelor urbane ca funcțiune complementară funcțiunii dominante a zonei.
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (de ex. zona centrală).
- amplasarea în zone sau subzone specializate pe diferite domenii: învățământ, tratament balnear și odihnă, comerț, sănătate, agrement, etc.
- După caz, autorizarea construirii poate fi refuzată.

B.2.f. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

(f.1) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea prevederilor art.15 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 15 - Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat :

$$P.O.T. = \frac{S.construită}{S.teren} \times 100$$

- Suprafața construită este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților (exclusiv ieșindurile cu aria mai mică de 0,4 mp., nișele cu aria mai mare de 0,4 mp., treptele exterioare și terasele neacoperite).

- Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

(f.2) Baza legală

- Constituția României, art.41, alin.4 ;
- Legea nr.50/1991 - autorizarea construcțiilor ;
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 - aprobarea formularelor de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991 ;

././.

- Legea nr.7/1996 - legea cadastrului ;
- Legea nr.137/1995 - legea protecției mediului ;
- Legea nr.41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 ref.la protejarea patrimoniului cultural național ;
- Codul Civil ;
- Norme de igienă aprobate cu Ord.Ministerului Sănătății nr.981/1994 ;
- Ordinul nr.381/1219/NO/1994 al MLPAT și MI pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor ;
- STAS 4908 - Arii și volume convenționale ;
- STAS 7468 - Calculul gradului de ocupare a terenului la amplasarea lucrărilor de investiții.

(f.3) Precizări legate de procedura de autorizare

- Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, stabilite prin prezentul Regulament local.

- Valorile de P.O.T. cuprinse în Anexa 2 la Regulamentul general de urbanism reprezintă limitele maxime admise, în care se înscriu valorile prevăzute prin prezentul Regulament local pentru fiecare zonă în parte.

- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, precizate în Anexa nr.2 la R.G.U.

- Valorile procentuale maxime de ocupare a terenului se referă la parcelele aferente noilor construcții care se realizează în zonele respective.

- P.O.T. maxim este un instrument urbanistic important, ce poate fi valorificat în acțiunea de dezvoltare a localității pe baza principiilor ecologice, prin corelarea cu obligația de a asigura spații plantate pe suprafața parcelelor.

././.

- Prevederile art.15 din R.G.U. vor fi corelate cu cele ale celorlalte articole, respectiv : art.23 ; 24 ; 25 ; 26 ; 31 ; 33 ; 34 (care își găsesc corespondent în prevederile prezentului Regulament local), în cadrul analizei condițiilor de amplasare a construcțiilor.

- Autorizarea construcțiilor în zonele supuse unui regim de protecție se va face în condițiile pct.B.1.f din prezentul Regulament local de urbanism.

AM.

B.2.g. LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

(g.1.) - Reglementări

- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile rezervate lucrărilor de utilitate publică este condiționată de respectarea prevederilor art.16. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică
<p>(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.</p>

- Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri în proprietatea statului, a județului, a orașului sau a persoanelor fizice și juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenului, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

- Lucrările de utilitate publică sunt cele stabilite prin lege (Legea nr.18/1991 și Legea nr.33/1994).

(g.2.) - Baza legală

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr.33/1994 - legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr.84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr.18/1991 - legea fondului funciar
- Legea nr.26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr.69/1991 - legea administrației publice locale
- Legea nr.137/1995 - legea protecției mediului
- Ordinul MAPPM nr.125/1995 - Procedura de reglementare studii de impact

- -

(q.3.) - Utilizări permise

- Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

(q.4.) - Utilizări permise cu condiții

- Construcții cu durată limitată de existență (provizori

(q.5.) - Utilizări interzise

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

(q.6.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.69/1991 și Legea nr.50/91 după caz

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate, conform legii

- Pentru lucrările ce necesită studiu de impact în conformitate cu prevederile Legii nr.137/1995 și Ord. MAPPM nr.125/1995 solicitantul autorizației va obține acordul de mediu

- Pentru obținerea datelor necesare eliberării construcțiilor terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică, articolul 16 din Regulamentul general de urbanism va fi corelat cu prevederile celorlalte articole din R.G.U. și anume : art.3.4.5.7.8.9.10,11,14,23,24, 25-27,31,33.

PLAN URBANISTIC GENERAL
ORASUL SINAIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PRESCRIPTII GENERALE DE
CONSTRUIBILITATE

CAP. II.- PRESCRIPTII GENERALE PRIVIND

CONSTRUIBILITATEA

C.- CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE
A CONSTRUCTIILOR

C.1.- REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE
MINIME OBLIGATORII

C.1.a.- ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE
CARDINALE

(a.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor se supune prevederilor art. 17 din Regulamentul general de urbanism.

**Articolul 17 - Orientarea față de punctele
cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

- Prin prevederile prezentului Regulament se urmărește respectarea normelor de igienă referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

- Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. - 21 oct. - pentru construcțiile de locuit și de 1 oră, pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

(a.2.) - Baza legală

- Legea nr. 10/1995 - legea calității în construcții.
- Norme de igienă aprobat cu Ord. Ministerului Sănătății nr. 981/1994
- STAS 6221 - Construcții civile, industriale și agrozootehnice. Iluminatul natural al încăperilor.
- STAS 6448 - Calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.
- C.107 - Proiectarea și executarea lucrărilor de izolații termice la clădiri.

(a.3.) - Precizări; procedura de autorizare

- În anexa nr. 3 la Regulamentul general de urbanism cuprinde recomandări de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni, recomandări care se vor lua în considerare la examinarea condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției.

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

- . asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- . asigurarea iluminatului natural.
- . asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant, din spațiile închise (confort psihologic)
- . asigurarea unor cerințe speciale legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lăcașe de cult) sau prin programele de arhitectură (pentru majoritatea construcțiilor)

- În vederea determinării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile și pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism, prevederile art. 17 din R.G.U. vor fi corelate cu cele ale celorlalte articole și anume : art. 23, 24, 30, 31, care se regăsesc în

prezentul Regulament local pentru fiecare zonă în parte.

- Autorizarea construcției se poate face cu sau fără condiții.

- Rezolvarea rețelei stradale pentru zonele cu construcții noi va urmări înlesnirea orientării favorabile a construcțiilor.

IV.

C.1.b. AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE(b.1.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor se supune prevederilor art. 18 din Regulamentul general de urbanism

Articolul 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

(c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

- Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categorie astfel :

- în afara localității - fâșiile de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și până la 50 m din ax - în cazul autostrăzilor, până la 22 m din ax - în cazul drumurilor naționale, până la 20 m din ax - în cazul drumurilor județene și până la 18 m din ax - în cazul drumurilor județene și până la 18 m din ax - în cazul drumurilor comunale. Aceste terenuri rămân

în gospodărirea acelor care le au în administrație sau proprietate, cu folosința respectivă, agricolă sau silvică, după caz.

- în localitate - lățimea zonei străzii cuprinde ampriza trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (semnalizare rutieră, plantații sau alte scopuri legate de exploatarea drumului). Acestea diferă de la zonă la zonă, funcție de prevederile de menținere sau modificare a profilelor de străzi existente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

(b.2.) Baza legală

- Legea nr. 71/1996 - aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - secțiunea "Căi de comunicație" ;
- Legea nr. 15/1994 - legea drumurilor ;
- Legea nr. 45/1975 privind stabilirea normelor pt. proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
- Legea nr. 57/1975 - legea drumurilor ;
- Legea nr. 157/1995 - legea protecției mediului;
- Ord. MAPPM nr. 125/1996 - Procedura de reglementare pt. studii de impact ;
- Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor ;
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare;
- Legea nr. 7/1996 - legea cadastrului ;
- H.G. nr. 51/1996 - privind Metodologia de avizare a docum. de urbanism pentru zone și stațiuni turistice;
- Ordinul comun nr. 54/N/M 30/3422/4221 al MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 - privind avizarea docum. de urbanism și amenajarea teritoriului;
- Ordinul comun nr. 5.376/1996 al MLPAT, MAPN, MI, Min. Justiției, SRI, SIS, SFS și SFP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 158/1996 al Min. Transporturilor privind emiterea acordurilor pentru documentații teh.-economice și la documentații de urbanism pentru terți;
- C 242 - Normativ pt. elaborarea studiilor de circulație

- C 173 - Normativ pt. amenajarea intersecțiilor la nivel ;

- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier. Terminologie
- STAS 1244/1 - Siguranța circulației. Treceri la nivel cu calea ferată .

(b.3.) Utilizări permise

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baze planurilor urbanistice și de amenajare teritorială, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

(b.4.) Utilizări permise cu condiții

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice cu respectarea prescripțiilor tehnice și reglementărilor urbanistice impuse.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice.

(b.5.) Utilizări interzise

- Orice construcție sau amenajare care, prin configurație sau exploatare, împiedică asupra bunei desfășurări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

În acest sens, în zonele de siguranță și protecție a drumurilor se interzice amplasarea panourilor independente de reclamă publicitară.

(b.6.) Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr. 69/1991 și Legea nr. 50/1991, după caz.

- Pentru autorizarea construcțiilor care interesează și afectează drumurile publice, competențele de avizare în vederea autorizării sunt :

- Ministerul Transporturilor (pentru intersecții cu căi ferate);
- Direcția Generală a Infrastructurilor Terestre;
(pentru acorduri la documentații de urbanism, trasee noi, devieri ~~de trasee~~) ;
- Administrația Națională a Drumurilor (pentru lucrări

- -
din zona drumurilor deschise traficului internațional);

- In vederea identificării condițiilor de amplasare a construcțiilor date ce trebuie înscrise în certificatul de urbanism art. 18 din Regulamentul general de urbanism se corelează cu celelalte articole și anume : 3 - 5; 7 - 16; 20 ; 23; 25; 26; 27 - 29; 33, ale căror prescripții se regăsesc în prezentul Regulament local.

- După caz, autorizarea de construire poate fi refuzată.

cm.

C.1.o. AMPLASAREA FAȚA DE CĂI FERATE DIN
ADMINISTRAȚIA SNCFR,

(o.l.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor față de căi ferate se supune prevederilor art.20 din Regulamentul general de urbanism.

**Articolul 20 - Amplasarea față de căi ferate din
administrația SNCFR**

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(3) În sensul prezentului regulament, prin *zonă de protecție a infrastructurii feroviare* se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

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

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca

- Conținutul articolului 20 reprezintă transcrierea integrală a recomandărilor Ministerului Transporturilor privind condițiile de autorizare a amplasării construcțiilor în zone de protecție a infrastructurii feroviare.

- Condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în zone de protecție a infrastructurii feroviare, ce și cedarea, transferul, ocuparea definitivă sau temporară a terenului din patrimoniul SNCFR, se svizează de către Ministerul Transporturilor și SNCFR.

(c.2.) Baza legală

- Legea nr.71/1996 - aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, secțiunea " Căi de comunicație "
- Legea nr.7/1996 - legea cadastrului
- Legea nr.137/1995 - legea protecției mediului
- H.G. nr.235/1991 - privind înființarea SNCFR modificată prin H.G. 570/1991 și HG. nr.734/1992
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.158/1996 privind emiterea scordurilor la documentații tehnico-economice și la documentații de sistematizare pentru terți.
- Ordinul comun nr.3376/1996 al MLPAT, MAPN, MI, Min. Justiției, SRI, SIF, STS și SFF pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- STAS 10.849 - Lucrări de cale ferată. Terminologie
- STAS 4392 - Căi ferate normale. Gabarite.
- STAS 10009 - Acustica urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot.
- STAS 7582 - Lucrări de cale ferată. Terrasamente

c.3. Procedura de autorizare

- Autorizația de construcție se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.69/1991 și Legea nr.50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

Pentru lucrările care privesc căile ferate se va obține acordul Ministerului Transporturilor prin Direcția Generală a Infrastructurilor Terestre, cu avizul SNCFR.

- Pentru construcțiile ce necesită studii de impact asupra mediului, solicitantul autorizației de construire va obține acordul ACPM sau ATPM, în condițiile legii.

- În vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor în vecinătatea căilor ferate și pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism, articolul 20 din Regulamentul general de urbanism se va corela cu celelalte articole și anume : art. 3;4;5;7;8;9;10 - 16;18;20.

- Acordarea autorizației de construire poate fi refuzată în urma consultării conținutului avizelor eliberate de organismele specializate.

C.1.d. AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT

(d.1.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor față de aliniament se supune prevederilor art. 23 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcție este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul străzii sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

- Regimul de aliniere este limita convențională ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiți).

(d.2.) Baza legală

- Legea nr. 41/1995 - aprobarea O.G. nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național ;
- O.G. nr. 68/1994 ;
- Legea nr. 137/1995 - legea protecției mediului ;
- Legea nr. 10/1995 - legea calității în construcții ;
- Ord. Min. Sănătății nr. 981/1994 - Norme de igienă privind mediul de viață al populației ;
- Legea nr. 98/1994 - privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de igienă și sănătate publică ;
- STAS 10144/1,2 - Străzi, trotuare, alei pistoanele ;
- F 116 - Proiectarea ansamblurilor urbane din punct de vedere acustic ;
- STAS 10009 - Acustica urbană. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot ;
- STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor ;
- Codul civil art. 622.

(d.3.) Precizări

- În interiorul localității, poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice, reprezintă un element determinant al peisajului urban.

(1) - Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare.

(2) - În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural de importanță locală și, după caz, în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare.

Derogările de la această regulă se pot obține numai cu avizul administrației publice specializate.

Regula rămâne valabilă și în cazul zonelor construite compact, ce nu sunt incluse într-un perimetru de protecție, dar au o coerență și un caracter bine precizat al fronturilor stradale.

(3) - În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea regimului de aliniere va concura la determinarea configurației noului țesut urban.

(4) - Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

(5) - Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus este operantă în zona nouă, parțial construite, sau în zonele mai vechi unde fronturile stradale existente respectă regula.

(6) - În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism și în activitatea de autorizare a construcțiilor pot apare următoarele excepții de la această regulă:

- când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care nu există distanță mai mică decât înălțimea;
- construirea conform prevederilor unui plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(7) - Clădirile de producție grupate în incinte industriale păstrează regimul de aliniere existent, dar nu mai puțin de 5 m față de aliniament.

(d.4.) Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr. 69/1991 și Legea nr. 50/1991, după caz;

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

- Pentru completarea datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, pe baza evaluării condițiilor construibile, articolul 23 din Regulamentul general de urbanism se va corela cu celelalte articole și anume : art. 4; 5; 7 - 17; 24; 31; 35, care au corespondență în prevederile prezentului Regulament local;

- După caz, în vederea autorizării, solicitantul va obține avizul Ministerului Turismului, Ministerului Sănătății, Secretariatului de Stat pentru Culte, pentru construcțiile specifice;

- Autorizarea construcțiilor se va face pe baza Regulamentului local de urbanism sau pe baza regulamentului Planurilor urbanistice zonale elaborate ulterior.

C.l.e - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

(e.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri proprietate publică sau privată se supune prevederilor art. 24 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 24 - Amplasarea în interiorul parcelei
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :</p> <p>a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;</p> <p>b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.</p>

- Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, având un număr cadastral înscris în registrul de publicitate funciară,

- Servitutea de vedere reprezintă obligația de a păstra o distanță de min. 1,90 m. între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor pe parcela proprie până la limita proprietății învecinate.

- Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

(e.2.) - Baza legală

- Codul civil
- Legea nr. 10/1995 - legea calității în construcții
- Ord. Min. Sănătății nr. 981/1994 - Norme de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 98/1994 - Sancționarea contravențiilor la normele de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 157/1995 - Legea protecției mediului
- Legea nr. 41/1995 și O.G. nr. 68/1994 privind

- protejarea patrimoniului cultural național
- H.G. nr. 51/1992 și Ordinul nr. 381/1994 al MLPAT și M.I. - Măsuri PSI.
 - P.118 - Reglementări tehnice de siguranță la foc.

(e.3.) - Precizări

- Poziția construcției (construcțiilor, când sunt mai multe pe aceeași parcelă) este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

(1) - Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "Ca aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

(2) - În relația cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :

- în regim închis (înșiruite), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate.
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei).
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile referitoare la amplasarea în interiorul parcelei se referă la toate construcțiile principale din parcela respectivă.

(3) - Pentru toate clădirile se *recomandă* o distanță de min. 3 m. între fațadele cu goluri ale construcției și limitele laterale ale parcelei.

În cazul când pe parcelă vecină este amplasată o construcție generatoare de noapă, distanța față de limită poate crește la 6 m. în vederea creerii unei zone verzi de protecție.

(4) - Clădirile din zonele de producție sau din unitățile de producție izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4 m., în afara cazului când parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care

distanța se majorează la min. 6 m.

(5) - Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție.

(6) - Se recomandă să nu se admită apariția unor noi calcane prin autorizația de construire.

(7) - În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea pot fi egale cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

(8) - Pentru distanțele necesare intervenției în caz de incendiu, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, se recomandă asigurarea :

- accesului ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două, pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și a condițiilor de acces a autospecialelor de intervenție la vitrarile existente spre drumul public.

- accesului personalului (forțelor) de intervenție prin treceri accesibile pietonal cu lățimea minimă de 1,5 m., atunci când este suficient numai accesul acestuia.

Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,5 m.

(e.4.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr. 69/1991 și legea nr. 50/1991, după caz, în funcție de destinația construcției.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii. Solicitantul autorizației de construire va obține avizul unității teritoriale de pompieri pentru distanțele minime necesare intervenției în caz de incendiu.

- În vederea înscrierii în certificatul de urbanism a tuturor condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, art. 24 din Regulamentul general de urbanism se corelează cu celelalte articole și anume : art. 4, 5, 7 - 17, 23, 25, 26, 27, 30, 31, 33 - 35 ale căror prevederi se regăsesc în prezentul Regulament local.

- Autorizarea construirii se poate acorda cu sau fără condiții.

IV.

C.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

C.2.a. ACCESSE CAROSABILE
(a.1.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor din punct de vedere al asigurării acceselor carosabile se supune prevederilor art. 25 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

- Accesul la drumurile publice reprezintă posibilitatea de acces carosabil din drumurile publice la parcelă.

- Accesul poate să fie direct, fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți, sau prin servitutea de trecere conform reglementărilor din Codul civil.

Servitutea de trecere poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cu despăgubirile corespunzătoare, cât și pe terenurile care formează domeniul public, consemnându-se cadastral.

(a.2.) Baza legală

- Legea nr. 50/1991 (cu modificări ulterioare);
- Legea drumurilor nr. 13/1974;
- Legea nr. 57/1975 - privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație;

- Legea nr. 43/1975 - Norme de proiectare, construire și modernizare drumuri;
- Legea nr. 10/1995 - legea calității în construcții ;
- Codul civil;
- Ord. nr. 381/1219/NC/1994 al MI și MLPAT; HG nr. 51/1992 - norme și măsuri FSI;
- Ordinul nr. 158/1996 al Min. Transporturilor - privind emiterea acordurilor Min. Transporturilor la doc. tehnico-economic și documentații de urbanism pentru terți;
- C 242 - Normativ pt. studii de circulație ;
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier. Terminologie.
- P 118 - Reglementări tehnice FSI

(a.3.) Precizări

- Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții și pentru fiecare construcție în parte, acceptând prevederile Anexei nr. 4 la R.G.U la cazurile concrete, se face în raport cu :
 - destinația, structura funcțională și capacitatea construcției corespunzător condițiilor de amplasament;
 - accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate, precum și de caracterul traficului de pe drumurile publice;
 - accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu compusă din artere de categorie I (6 benzi carosabile), a II-a (4 benzi), a III-a (2 benzi), a IV-a (1 bandă), cu circulație continuă sau discontinuă;
 - condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va corela cu accesul pietonilor, organizarea parcajelor și a circulației majore.
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție ale pompierilor sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;
- Pentru curțile interioare (închise pe toate laturile

de clădiri) cu suprafața mai mică de 600 mp. și diferența de nivel față de drumul public (neracordate funcțional) mai mari de 0,50 m nu este obligatorie asigurarea accesului autospecialelor de intervenție, ci numai al personalului de intervenție (prin treceri pietonale de min. 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime).

- Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice în următoarele cazuri :

- când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex. cabane, refugii turistice, anexe gospodărești, construcții de altitudine, etc.);
- la construcțiile încadrate în categoria D de importanță (importanță redusă - conf. Regulamentului aprobat prin H.G. 261/1994);
- când proprietarul (beneficiarul) se angajează (în scris) că asigură și răspunde de intervenție în caz de incendiu cu forța propriei.

(a.4.) Utilizări permise

- Accesele carosabile pentru toate categoriile de construcții în condiții de acces direct sau prin servitute, care se încadrează în prevederile planului urbanistic general și ale planurilor urbanistice zonale sau de detaliu, cu respectarea normelor de siguranță și fluentă a traficului pentru toți participanții.

(a.5.) Utilizări admise cu condiții

- Accesele carosabile din drumurile publice de categoria II (DN 1) se vor realiza de regulă numai pe relații directe de dreapta. Relațiile de stânga se asigură în principal la intersecțiile învecinate arterei sau pe străzi cu sensuri unice.

(a.6.) Utilizări interzise

- Accesele carosabile care nu sunt dimensionate în raport cu traficul generat și atras de construcțiile supuse autorizării.

- Accesele carosabile care nu asigură condiții tehnice de gabarit, capacitate și echipare tehnică corespunzătoare satisfacerii volumelor de trafic existent și prognozate în etapa de realizare a construcțiilor.

(a.7.) Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr. 69/1991 și Legea nr. 50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

Solicitantul autorizației de construire va obține avizele și autorizațiile speciale eliberate de administratorul drumurilor, după cum urmează :

- avizul Administrației Naționale a Drumurilor pentru înființarea sau dezvoltarea unor obiective care necesită acces direct sau indirect la drumurile naționale deschise traficului internațional.
- avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri, precum și al Direcției Poliției Rutiere din Inspectoratul General al Poliției pentru accesul carosabile ale construcțiilor din drumurile publice (altele decât cele deschise traficului internațional), respectiv tronsoanele DN și DJ care traversează localitatea;
- avizul unității teritoriale de pompieri.

- În vederea eliberării certificatului de urbanism cu toate condițiile de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, articolul 25 se va corela cu celelalte articole de Regulamentul general de urbanism și anume: art. 8; 9; 10; 12 - 16; 18; 23; 24; 26; 29; 33 (inclusiv Anexa 5 la R.G.U.), ale căror prevederi sunt reluate în prezentul Regulament local pentru fiecare zonă în parte.

- Autorizarea se poate acorda cu sau fără condiții, sau poate fi refuzată, după caz.

C.2.b. - ACCESE PIETONALE(b.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor din punct de vedere al asigurării acceselor pietonale se supune prevederilor art. 26 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Căile pietonale vor fi dispuse și alcătuite structural în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrare urbană.

(b.2.) - Baza legală

- Codul civil
- Legea nr. 13/1974 - legea drumurilor și H.G. 36/1996/anexa
- Legea nr. 50/1991 (cu modificări ulterioare)
- Legea nr. 37/1975 - sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație.
- OPH 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- Legea nr. 10/1995 - legea calității în construcții

- C.242 - Normativ pentru studii de circulație
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier. Terminologie.
- STAS 10144/1,2 - Trotuare, alei de pietoni, artere de circulație.

(b.3.) - Precizări

În funcție de factorii generali și locali, accesele pietonale se împart în mai multe categorii și anume :

- trotuare pentru circulația curentă, dispuse paralel cu căile carosabile.
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă (ocasional carosabile, sub control).
- străzi pietonale rezervate în exclusivitate pietonilor, posibil de realizat în zone cu caracter comercial, istoric.
- piețe pietonale etc.

(b.4.) - Utilizări admise

- Construcții și amenajări la care se asigură accesul pietonale, precum și lucrări de acces pietonale ce reprezintă obiective independente și care asigură deplasarea în condiții de confort și siguranță în condițiile legii.

(b.5.) - Utilizări admise cu condiții

- Accese pietonale prin zone (terenuri) proprietate privată, ca servitute de trecere.
- Accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

(b.6.) - Utilizări interzise

- Construcțiile și amenajările la care nu sunt asigurate accesul pietonale necesare.
- Accesul pietonale ca lucrări independente, lipsite de eficiență funcțională.

(b.7.) - Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin legea nr. 69/1991 și legea nr. 50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

- Accesele pietonale sunt de regulă componente ale construcțiilor, arterelor de comunicație ori ale amenajărilor urbane pentru agrement, sport etc. sau, uneori, pot constitui obiective independente.

- Autorizarea construcțiilor sau respingerea autorizării se va face după corelare, prevederilor art. 26 din Regulamentul general de urbanism cu cele ale altor articole și anume : art. 23, 25, 30, prevederi reluate și în cadrul prezentului Regulament local.

C.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

**C.3.a. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE
EDILITARA EXISTENTE**

(a.1.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor în ceea ce privește asigurarea utilităților se supune prevederile art.27. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

- Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localității trebuie să dispună de posibilități de alimentare cu apă și energie electrică, precum și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate și meteorice.

(a.2.). Baza legală - -

- Legea nr.7/1996 - legea cadastrului.
- Legea nr.62/1995 - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico-economice ale investițiilor.
- Legea nr.137/1995 - legea protecției mediului.
- Ord.Min.Sănătății nr.981/1994 - Norme de igienă și sănătatea populației.
- Legea nr.98/1994 - stabilirea și sancționarea contravențiilor la normale de igienă și sănătate publică
- Legea nr.10/1995 - legea calității în construcții.
- PE 132 - Normativ de proiectare a rețelelor electrice
- STAS 8591/1 - Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare subterane.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reperarea rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R.1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări. Rețele exterioare.

(a.3.). Precizări -

- Consiliul local, regiile autonome și agenții economice asigură, în conformitate cu legislația specifică, realizarea și dezvoltarea rețelelor de alimentare cu energie electrică și cu apă, precum și a celor de canalizare a apelor reziduale din localitate.

- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții :

- (1). - Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului de urbanism.

(2). - Când rețelele edilitare publice existente nu au capacitatea și grad de acoperire a teritoriului urban (zonei) pentru racordarea de noi consumatori, dar programul edilitar al Consiliului local prevede dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite autorizarea de locuințe individuale în următoarele condiții:

- realizarea unui sistem individual de colectare a apelor uzate menajere, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (fose septice) ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local ;
- prelungirea rețelelor existente sau realizarea de rețele noi de către asociații de locatari interesate, conform obligațiilor înscrise în contractul cu Consiliul local în cazul concesiunii de terenuri pentru construcția de locuințe pe loturi (conf. Legii nr.50/1991).

(3). - Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, să prelungescă rețelele existente, să mărească capacitatea acestora sau să realizeze noi rețele, autorizația de construire se acordă în condițiile în care sunt respectate toate prevederile necesare autorizării.

(a.4.). Procedura de autorizare

- Autorizația de construire, se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.69/1991 și Legea nr.50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, după lege.

- În vederea evaluării construibilității terenului și a condițiilor de amplasare a construcției în concordanță cu posibilitățile de realizare a racordurilor de rețelele edilitare publice, pentru eliberarea certificatului de urbanism, este necesară corelarea art.27 din Regulamentul general de urbanism cu celelalte articole și anume : art.3, 4, 5, 15, 16, 18, 20, 23, 24, 28, 29, 30, 31, ale căror prevederi se regăsesc în prezentul Regulament local.

- Autorizarea se poate face cu sau fără condiții, sau să fie respinsă în funcție de posibilitățile locale concrete de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare.

C.3.b.- REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(b.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării rețelelor edilitare se supune prevederilor art. 28 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Conform legislației în vigoare, rețelele stradale și rețelele edilitare aferente acestora aparțin domeniului public.

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, funcție de necesități imediate sau de perspectivă, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin, conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

(b.2.) - Baza legală

- Legea nr. 69/1991 (republicată) - legea administrației publice locale.
- legea nr. 10/1995 - legea calității în construcții
- Legea nr. 62/1995 pentru aprobarea O.G. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale la aprobarea documentației tehnico-economice ale investițiilor.
- Legea nr. 27/1994 privind impozitele și taxele locale, modificată prin O.G. nr. 24/1995.
- ND nr. 3915 - Proiectarea și construirea rețelelor de gaze naturale.
- PE 132 - Normativ de proiectare rețele electrice

- STAS 9570/1 - Marcarea și reperarea rețelelor de conducte și cabluri în localități.

- STAS 8591/1 - Amplasarea rețelelor edilitare subterane

--STAS 8281 - Conducte de gaze naturale.

(b.3.) - Condiții de autorizare

Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor legii nr. 10/1995, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Contractele încheiate între consiliile locale și beneficiarii sau investitori interesați în realizarea rețelelor edilitare trebuie să cuprindă prevederi în beneficiul ambelor părți.

Clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice etc. și rețele necesare acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții în localitate.

- Cheltuielile pentru lucrări de racordare și branșare care se execută pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

- Autorizarea extinderilor de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice, se face pe bază avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate sau a serviciilor publice la nivelul județului sau Consiliului local (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

- În vederea evaluării condițiilor de realizare a rețelelor edilitare, art. 28 din Regulamentul general de urbanism se va corela cu art. 3, 4, 13, 15, 16, 18, 20, 25, 26, 27, 29, 30, 31, ale căror prevederi se regăsesc în prezentul Regulament local.

- Autorizația de construcție se poate acorda cu sau fără prescripții, după analizarea tuturor aspectelor legate de realizarea noilor construcții.

IV.

C.3.c. - PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR

EDILITARE

(c.1.) - Reglementări

- Acordarea autorizației de construire este condiționată de îndeplinirea condițiilor din art. 29 din Regulamentul general de urbanism.

<p>Articolul 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</p>
<p>(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.</p> <p>(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.</p> <p>(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.</p>

- Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local, asupra cărora exercită dreptul de proprietate.

- Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt puse în mod egal la dispoziția locuitorilor.

(c.2.) - Baza legală

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 - legea fondului funciar.
- Legea nr. 69/1991 (republicată) - legea administrației publice locale.

- Legea nr. 7/1996 - legea cadastrului
- O.G. nr. 69/1995 - privind organizarea regiilor autonome de interes local.
- STAS 8591/1 - Amplasarea rețelelor edilitare subterane.

(c.3.) - Precizări

- Rețelele edilitare, alături de rețeaua de drumuri și străzi, fac parte din categoria utilităților aflate în serviciul public, iar teritoriul pe care sunt amplasate aparține de regulă domeniului public, iar construirea și întreținerea lor constituie obiectul lucrărilor publice.

Ele sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică, telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii autorizației de construcție.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul local.

Prevederile prezentului articol referitor la proprietatea publică, asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

- Condițiile impuse prin art. 29 din Regulamentul general de urbanism vor fi corelate cu prevederile următoarelor articole din R.G.U. : 4, 13, 16, 18, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 30 care își regăsesc corespondent în prezentul Regulament local.

IV.

C.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE
TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

C.4.a. PARCELAREA

(a.1.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele parcelate se supune prevederilor art.30 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

- Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție a cărei destinație și ale cărei caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutele care îl grevează) ale acestuia.

(a.2.) Baza legală

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 - procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism.
- Legea nr.7/1996 - legea cadastrului
- H.G. nr.31/1996 - aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism pentru zone și stațiuni turistice.
- Ord. Min. Sănătății nr. 981/1994 - Norme de igienă.
- Legea nr.10/1995 - Legea calității în construcții
- H.G. nr.51/1992 și Ordinul comun nr. 331/ 219/NC/ 1994 al M.I. și MLPAT - aprobarea Normelor Generale P.S.I.
- P.I.B - Reglementări tehnice de siguranță la foc.

(a.3.) Preziceri

- Terenurile libere din localitate pot fi parcelate în vederea ocupării lor cu construcții de locuințe sau cu alte funcțiuni.

- Conform prevederilor Legii nr.50/1991, se pot concesiona suprafețe de teren sub formă de parcele, în corelare cu tipologia de locuire, precum și cu tipologia localității, pe zone.

- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - accesibilitatea la un drum public (direct sau prin servitute).
 - echiparea cu rețeaua tehnico-edilitare
 - forme și dimensiuni care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, respectând regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural
- funcționarea principală a zonei în care sunt amplasate.
- folosința terenului parcelelor

- tipul de locuire
- caracteristica țesutului urban
- accesul pe parcele

În zonele cu parcelări existente, executate anterior, pe baza unor norme valabile la acea dată se poate proceda la păstrarea conformării parcelelor, consacrată de tradiție. Executarea construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Parcelările în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

(a.4.). Procedura de autorizare

Autorizarea parcelărilor se acordă în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.69/1991 și Legea nr. 50/1991, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

Solicitantul autorizației de parcelare va obține după caz avizul unor organe ale administrației publice specializate și anume:

- avizul Ministerului Turismului - parcelări în stațiuni turistice.
- MFPAT și Ministerul Culturii - parcelări în zonele de protecție ale monumentelor și ansamblurilor istorice
- MAPPM și MFPAT - parcelări în zonele cu valoare peisagistică deosebită.

În vederea eliberării certificatului de urbanism cu toate condițiile necesare realizării parcelării, articolul 30 din Regulamentul general de urbanism se corelează cu celelalte articole și anume: art. 4 ; 5; 7; 8; 9; 10-17; 23-25; 27-29;31-35, ale căror prevederi sunt reluate în prezentul Regulament local.

Concluzia analizei asupra modului în care proiectul de parcelare respectă condițiile de conformare și echipare a parcelelor poate să conducă la eliberarea autorizației sau la neacordarea acesteia.

C.4.b. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

(b.1.) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor sub aspectul înălțimii se supune prevederilor art. 31 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Înălțimea medie a clădirilor dintr-o zonă este reprezentată de înălțimea curentă a construcțiilor existente, exceptându-se clădirile foarte înalte care constituie dominante locale.

(b.2.) Baza legală

- Legea nr.10/1995 - Legea calității în construcții
- Legea nr.50/1991 - autorizarea executării construcțiilor
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 - procedura de autorizare a conținutului documentațiilor de urbanism.
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr.137/1995 - legea protecției mediului
- Ord. Min. Sănătății nr.981/1994 - Norme de igienă
- Legea nr. 98/1994 - stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă
- Codul Civil
- STAS 11100/1 - Zonarea seismică a teritoriului României.

- P116 - Proiectarea ansamblurilor urbane din punct de vedere acustic
- STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor.
- HG nr. 51/1992 și Ordin nr.381/1219/NC/1994 al M.I. și M.L.P.A.T. - Norme generale PSI

(b.3.). Precizări

Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza studiului tuturor factorilor implicați:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- respectarea regulilor de compoziție a zonei sau ansamblului urban
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor și realizarea confortului de utilizare.
- asigurarea compatibilității funcționale cu zonele în care sunt amplasate, în ceea ce privește consecințele asupra următorilor factori:
 - funcționarea dominantă a zonei
 - capacitatea rețelelor tehnico-edilitare
 - asigurarea acceselor carosabile și pietonale
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității stabilității și siguranței în exploatare atât pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona înconjurătoare.

(b.4.). Procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite de Legea nr. 69/1991 și Legea nr.50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

- In funcție de cerințele legislației specifice, solicitantul autorizației va obține avizele autorităților administrației publice specializate: Ministerul Turismului pentru construcții turistice; MAPN, M.I. și S.R.I. pentru construcții în unele zone ale localității.

- In vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism, articolul 31 din Regulamentul general de urbanism se corelează cu celelalte articole și anume: art. 4; 5; 7-15; 17; 18; 24-29; 32; 33, ale căror prevederi sunt reluate în cadrul prezentului regulament local.

- Autorizația de construcție poate fi eliberată dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de art. C.4b. pentru fiecare zonă funcțională în parte, sau poate fi amânată până la elaborarea unui P.U.Z. local.

C.4.c. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(c.1) Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor cu privire la aspectul exterior se supune prevederilor art.32 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Conformarea construcțiilor reprezintă forma de ansamblu ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se creează relații de plastică arhitecturală.

(c.2) Baza legală

- Legea nr.69/1991 - Legea administrației publice ;
- Legea nr.137/1995 - Legea protecției mediului ;
- Legea nr.41/1995 și O.G. nr.68/1994 - protejarea patrimoniului cultural-național ;
- Legea nr.50/1991 - autorizarea executării construcțiilor ;
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 - procedură de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism ;
- H.G. nr.31/1996 - aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice pentru construcții din domeniul turismului ;

///.

(c.3) Precizări legate de procedura de autorizare

- Aspectul exterior al construcțiilor determină specificul general al localității și cel local, al unor zone componente ale orașului și influențează calitatea peisajului (ca rezultat a îmbinării dintre elementele cadrului natural și cel construit).

- Aprecierea înfățișării construcțiilor este o problemă prin excelență subiectivă, mai ales în cazul construcțiilor din zonele care nu sunt supuse unui regim de protecție (zonele cu regim de protecție su reguli și prescripții proprii, care trebuie respectate).

De regulă generală se stabilește că aspectul exterior al construcțiilor trebuie să respecte specificul consacrat al zonei și să se armonizeze cu aspectul construcțiilor existente

- În vederea identificării modului în care caracteristicile proiectului prezentat pentru autorizare se înscriu în cele ale zonei de amplasare, se vor examina următoarele aspecte :

- conformarea construcției - forma și pantele acoperișului, dispunerea balcoanelor și loggiilor, scăriilor exterioare, coșurile de fum, etc. ;
- materialele de construcție utilizate pentru finisajele exterioare și învelitori ;
- culorile ansamblului și ale detaliilor - tămplărie exterioară, tencuieli, zugrăveli, parapete balcoane, învelitoare ;
- dispunerea golurilor pe fațade (uși, ferestre) raportul plin-gol ;
- împrejmuirea construcției - transparentă sau opacă, materiale utilizate.

././.

Certificatul de urbanism va cuprinde prescripțiile necesare de la un caz la altul, rezultate din analiza aspectelor enumerate mai sus.

- Pentru eliberarea autorizației de construire, organismele administrației publice locale pot apela și la părerea unor specialiști în domeniul arhitecturii, urbanismului, etc. în cazul când se consideră necesar acest lucru (pentru alte zone decât cele cu regim de protecție).

C.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

C.5.a. PARCAJE

(a.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor și a parcajelor aferente se supune prevederilor art.33. din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 33 - Parcaje
<p>(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.</p> <p>(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.</p> <p>(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.</p>

- Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al orașului sau zonelor acestuia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Anexa nr.5. la Regulamentul general de urbanism cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare.

(a.2.) - Baza legală

- Legea nr.10/1995 - legea calității în construcții
- Legea nr.13/1974 - legea drumurilor
- Legea nr.43/1975 și Legea nr.37/1975 - Norme de proiectare, construire și modernizare a drumurilor
- P 132 - proiectarea parcajelor în localități urbane
- STAS 4032/2 - tehnica traficului rutier
- STAS 10009/2 - acustica urbană
- P 116 - Instrucțiuni de proiectare a ansamblurilor urbane din punct de vedere acustic
- C 242 - Normativ pentru studii de circulație

- H.G. nr.51/1992 - Măsuri prevenire și stingere a incendiilor
- H.G. 114/1995 - Clasificarea pe stele și categorii a structurilor de primire turistice
- OMCT nr.61/1991 - Norme de parcaje pentru hoteluri
- Legea nr.137/1995 - Legea protecției mediului
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 - Procedura de reglementare studii de impact
- Ord. Ministerului Sănătății nr.981/1994 - Norme de igienă

(a.3.) - Precizări ; procedura de autorizare

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite prin Legea nr.69/1991 și Legea nr.50/1991, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

Pentru categoriile de construcții care cad sub incidența unei legislații specifice care reglementează și normele minimale pentru parcare, solicitantul autorizației va obține și avizul organelor administrației publice specializate (de exemplu : Ministerul Turismului).

- Pentru amplasarea parcajelor și garajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact atât asupra mediului înconjurător, cât și asupra circulației din zonă.

- Autorizarea parcajelor cu acces din drumurile publice cu diferite categorii de încadrare, sau realizate pe domeniul public, se face după obținerea de către solicitantul autorizației a acordului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri sau Direcția Poliției Rutiere, după caz.

- În vederea eliberării certificatului de urbanism, articolul 33 din Regulamentul general de urbanism se corelează cu celelalte articole și anume : art.3,4,5,7,8,9,10-16,18,20,23, 26,30,31, ale căror prevederi sunt reluate în prezentul Regulament local.

C.5.b. - SPATII VERZI SI PLANTATE(b.1.) - Reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor se supune prevederilor art.34 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 34 - Spații verzi și plantate
--

<p>(1) Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.</p>

- Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, constituite din plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori etc.

(b.2.) - Baza legală

- Legea nr.50/1991 - autorizarea executării construcțiilor
- Legea nr.137/1995 - Legea protecției mediului
- Legea nr.41/1995 și O.G. nr.68/1994 - Protejarea patrimoniului cultural național
- Ord.Min. Sănătății nr.981/1994 - Norme de igienă
- Legea nr.98/1994 - Stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de igienă
- Codul Civil

(b.3.) - Precizări

- Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează, în majoritatea cazurilor, procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr.6. la Regulamentul general de urbanism.

- În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea spațiilor verzi și plantate se va face în măsura spațiilor disponibile pe parcelă, cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor și ansamblurilor protejate.

- Obligația menținerii sau creării de spații verzi și

- -

plantate conf. articolului 34 din Regulamentul general de urbanism, înscrisă în certificatul de urbanism, va fi corelată cu toate celelalte articole referitoare la ocuparea terenului parcelei : art.15,23,24,25,26,30,33, ale căror prevederi se regăsesc în prezentul Regulament local.

șc.

C.5.o. IMPREJMUIRI

(o.1) Reglementări

- Autorizarea executării lucrărilor de împrejmuire se supune prevederilor art.35 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 35 - Imprejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietăți învecinate.

(o.2) Baza legală

- Legea nr.50/1991 - Autorizarea executării construcțiilor ;
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 - Procedura de autorizare ;
- Legea nr.41/1995 și O.G. nr.68/1994 - Protejarea patrimoniului cultural național ;
- Legea nr.137/1995 - Legea protecției mediului ;
- Legea nr.69/1991 - Legea administrației publice locale ;
- Codul Civil ;

.//.

(c.3) Precizări ; procedura de autorizare

- Configurația împrejuririlor este determinată de :
 - poziția de parcelă (l, aliniament, laterale sau posterioare)
 - funcțiunea construcției
 - caracteristicile cadrului natural
 - caracteristicile cadrului construit existent
 - modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor.

- Se recomandă realizarea împrejuririlor în următoarele condiții :
 - împrejuririle realizate la aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile sunt reprezentate de funcțiunile clădirilor (obiective speciale, clădiri industriale) ;
 - împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri ;
 - împrejuririle realizate în zonele protejate sunt supuse aceluiași regim de și clădirile, solicitându-se avizul autorităților competente de autorizare ;
 - se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficiente de rezistență și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant ;
 - toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă în condițiile legii.

- Intrucât certificatul de urbanism poate conține cerințe referitoare la aspectul architectural al împrejuririlor, este recomandabilă corelarea articolului 35 din Regulamentul general de urbanism cu celelalte articole și anume : art.3 ; 4 ; 7 ; 8 ; 23 ; 24 ; 31 ; 32, ale căror prevederi sunt cuprinse în

prezentul Regulament local.

In condițiile în care proiectul propus spre autorizare respectă aceste cerințe, se poate proceda la eliberarea autorizației de construire.

AM.

PLAN URBANISTIC GENERAL

ORASUL SINAIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

III. PRESCRIPTII SPECIFICE

ZONELOR FUNCTIONALE

Cap. III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

D. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

D.1. TIPURILE DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonele funcționale situate în intravilan, la care se aplică recomandările și prescripțiile din Regulamentul local de urbanism, sunt următoarele:

- I - "C" - Zonă centrală
- II - "L" - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, din care :
- "LI" - Zonă clădiri de locuit cu regim de înălțime P+1, P+2 având :
 - locuințe
 - instituții și servicii publice
 - "LII" - Zonă clădiri de locuit cu regim de înălțime peste 3 niveluri având:
 - locuințe
 - instituții și servicii publice
 - "LIII" - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, având un caracter predominant de odihnă, turism, recreere :
 - locuințe
 - clădiri cu destinație turistică, de odihnă și recreere.
 - instituții și servicii publice
- III - "I" - Zonă cu unități de producție și depozitare
- IV - "P" - Zonă de parcuri, spații verzi amenajate, sport turism, din care :
- "PC" - Zonă parcuri amenajate
 - "PT" - Zonă cu caracter complex conținând:
 - spații verzi amenajate pentru agrement, recreere
 - dotări sportive
 - dotări turistice
 - "PS" - Zonă dotări sportive și spații verzi amenajate pentru sport.

- 106 -

V - "G" - Zonă de gospodărie comunală

VI-"CC" - Zonă pentru căi de comunicație, din care:

- . "CF" - Subzonă căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- . "CR" - Subzonă căi de comunicație rutieră

VII-"S" - Zonă cu destinație specială

VIII-"IS" - Zonă instituții și servicii publice, din care:

- IST - Subzonă complexe turistice și unități turistice
- . ISB - Subzonă complexe balneare.
- . ISD - Subzonă instituții publice diverse :
 - ISDa - administrative, bancare
 - ISDc - comerciale, cultură, culte
 - ISDs - sănătate, sport
 - ISDi - învățământ
 - ISDd - alte categorii

IX - TA - Zone ocupate de ape curgătoare

- Instituțiile și serviciile publice nu formează zone distincte în intravilan, altele decât cele enumerate la punctele I-VII, fiind de fapt incluse în acestea ca subzone. Aceeași mențiune pentru subzona căi de comunicație rutieră.

In cadrul zonelor funcționale menționate sunt remarcate zone cu statut special de protecție:

- a). Z1 - Rezervații de arhitectură și zone cu monumente istorice independente.
- b). Z2 - Zone cu valoare peisagistică deosebită, cuprinse în intravilan
- c). Z3 - Zone de protecție sanitară.
- d). Z4 - Zone de protecție față de CR și față de rețele magistrale de gaz metan și electrice.

- 101 -

D.2. STRUCTURA PRESCRIPTIILOR SI REGLEMENTARILOR

Pentru fiecare zonă funcțională, cu subzonele aferente, prevederile Regulamentului local se structurează în următoarele capitole :

Capitolul 1 - GENERALITATI

- 1.a - Tipurile de subzone funcționale
- 1.b - Funcțiunea dominantă a zonei
- 1.c - Funcțiunile complementare admise zonei

Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

din cadrul zonei și subzonelor :

- 2.a. - Utilizări permise
- 2.b. - Utilizări permise cu condiții
- 2.c. - Interdicții temporare
- 2.d. - Interdicții permanente

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

- 3.a. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea prevederilor Regulamentului general de urbanism (pct. C.1. din Regulamentul local) :
 - . Orientarea față de punctele cardinale
 - . Amplasarea față de drumurile publice
 - . amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCER
 - . Amplasarea față de aliniament
 - . Amplasarea în interiorul parcelei.
- 3.b. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea prevederilor Regulamentului general de urbanism (pct. C.2. din Regulamentul local) :
 - Accese carosabile
 - Accese pietonale

- 108 -

- 3.c. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea prevederilor Regulamentului general de urbanism (pct. C.3. din Regulamentul local):
- . Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
 - . Realizarea de rețele tehnico-edilitare
 - . Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.
- 3.d. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea prevederilor Regulamentului general de urbanism (pct. C.4. din Regulamentul local):
- . Parcelare
 - . Înălțimea construcțiilor
 - . Aspectul exterior al construcțiilor
 - . Procentul de ocupare a terenului
- 3.e. - Reguli cu privire la amplasarea de parceaje, spații verzi și împrejmuiri, în completarea prevederilor Regulamentului general de urbanism (pct. C.5. din Regulamentul local):
- . Parceaje
 - . Spații verzi
 - . Împrejmuiri
- 3.f. - Mențiuni speciale

E.1. - "U" - ZONA CENTRALA

1. Generalități

Zona centrală a orașului Sinaia beneficiază de un Plan urbanistic zonal (PUZ) elaborat în 1994 de "CONSPECT" SA Flociaști (pr.nr. 4/13015A), avizat de Consiliul local Sinaia și de C.T.A. a jud. Prahova.

Odată cu PUZ a fost întocmit și Regulamentul de urbanism referent conținând prescripții și reglementări pentru cele 3 subzone (U.T.R.) în care a fost împărțită zona centrală în cadrul regulamentului. Regulamentul P.U.Z. a fost anexat, în copie, la prezentul R.L.U.

1.a. Tipurile de subzone functionale componente

- Instituții și servicii publice - IST; ISB; ISD;
- Locuințe - LM; LI;
- Parcuri amenajate - Pc;
- Căi de comunicație rutieră - CR.

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

În zona centrală a orașului Sinaia sunt concentrate cele mai importante instituții administrative și social-culturale comerciale și servicii specializate, la nivelul orașului. De asemenea în zona centrală se găsesc și câteva dintre cele mai importante hoteluri turistice ale orașului: Internațional, Sinaia Montana, Falca, Păltiniș.

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

- Locuințe pe loturi individuale și în blocuri de locuințe;
- Turism, agrement, odihnă, recreere.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulament local de urbanism, prezentate la articolele:

- . E.1. - b, e, f.
- . E.2. - b, d, e, f, g

- Sunt admise construcții noi din domeniul instituțiilor publice, turismului, locuințelor;

- Se admit lucrări de reparații, modernizare, consolidare, extindere, la construcțiile existente.

- Sunt permise amenajări de spații plantate, parcaje, amplasare de panouri de reclană, indicatoare turistice.

- Sunt admise lucrări de modernizare de străzi și trotuare, refaceri îngrujmuri, modernizare iluminet stradel.

2.b. Utilizări permise cu conditii, pentru zonele cu statut special de protecție.

- Executarea construcțiilor în zonele determinate în PUG ca "rezervații de arhitectura" și zone cu monumente istorice independente, care sunt cuprinse în zone centrală, se supuna prevederilor articolului B.1.f. din prezentul Regulament.

- Sunt admise toate tipurile de construcții din domeniu instituțiilor publice, locuințelor, turismului, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizale conforme ale organelor centrale specializate, pentru cazuri deosebite și în avizale serviciilor publice descentralizate în județ ale MFPAT și Ministerul Culturii pentru toate construcțiile cuprinse în rezervațiile de arhitectură orășenească din zona străzilor Octavian Goga, Fărnică, Carol I, M. Rogălniceanu, Căsu Vodă.

II. CONDIȚIILE ÎN CARE ORAȘUL SIBIA VA CAPIA STATUTUL DE ORAȘ - MUZEU, AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN ÎNTRERITRITORIUL ZONEI CENTRALE SE VA FACE CU RESPECTAREA PRESCRIPȚIILOR DIN AVIZALE CONFORME ALE MFPAT ȘI MINISTERUL CULTURII.

Pentru detalieri, se va vedea punctul F.1. de la cap. II din prezentul Regulament local.

2.c. Intercicții temporare

În zona centrală nu sunt instituite interdicții temporare de utilizare a terenurilor, întrucât planul urbanistic zonal are prevederi proprii în acest domeniu.

2.c. Intercicții permanente

- Se vor vedea prescripțiile regulamentului aferent PUG zonă centrală pentru zonele cu interdicție de construcție.

- Este interzisă autorizarea oricărei construcții cu altă destinație decât locuințele, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu (PUD) în care să se analizeze toate implicațiile realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, începând cu conformarea construcției și încadrarea în stil și până la asigurarea acceselor și utilităților.

- Nu se admit construcții provizorii gen "chioșc" (metalic sau din lemn) pentru activități de comerț, alimentație publică, servicii.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Se vor vedea prescripțiile regulamentului aferent FUZ zonă centrală, anexat la Regulamentul local aferent FUG.

ca.

E.2. - "L" - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

E.2.1 - "LM" - ZONA DE LOCUINTE CU REGIM DE
INALTIME P, P+1, P+2 ETAJE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalități

1.a. Tipurile de subzone functionale componente

Subzona "LM" cuprinde, în afară de locuințe și alte funcțiuni, aparținând altor tipuri de zone funcționale, care capătă în acest context statutul de subzonă funcțională în "LM" și anume :

- Instituții și servicii publice diverse - ISD
- Căi de comunicație rutieră - CR

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea de locuire în clădiri pe loturi, individuale, pentru una sau mai multe familii. Regimul de înălțime al clădirilor de locuit este parter, parter + 1 etaj, parter + 2 etaje (eventual și mansardă).

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

- Instituții și servicii publice :
 - comerț
 - alimentație publică
 - prestări servicii
 - învățământ
 - cultură
 - administrație
 - sănătate
 - culte
 - turism de capacitate redusă (pensiuni, cazare la particulari).

2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

2.a. Utilizări permise - - - - -

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele :

. B.1 - b, c, e, f

. B.2 - a, b, d, e, f, g

- Se admit construcții de locuințe noi, individuale sau colective, în regim de înălțime de minim parter și maxim P+2 etaje (eventual și mansardă).

- Se admit construcțiile necesare funcțiunilor complementare celei de locuire, în regim de înălțime potrivit zonei în care se execută.

- Se admite afectarea unor spații de la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice ale localnicilor și în același timp turiștilor.

- Se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente.

- Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de străzi, refaceri, împrejmuiri, modernizare iluminat stradal.

2.b. Utilizări permise cu condiții pentru zonele cu statut special de protecție - - - - -

2.b.a. Executarea construcțiilor în zonele determinate în P.U.G. ca "rezervații de arhitectură și zone cu monumente istorice independente" care sunt cuprinse în zona "LM", se supune prevederilor articolului B.1.f din prezentul Regulament.

Sunt admise toate tipurile de construcții din domeniul locuințelor și funcțiunilor complementare enumerate la pct.1.c cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele con-
forme ale organelor centrale specializate pentru cazuri deosebite, iar pentru zonele cu patrimoniu construit de interes local, respectiv rezervațiile de arhitectură orășenească din zona străzii Avram Iancu, 1 Mai, M.Kogălniceanu, Cuza Vodă, prescripțiile sunt cele înscrise în avizele serviciilor publice descentralizate în județul Prahova al M.L.P.A.T. și Ministerului Culturii.

- IN CONDIȚIILE ÎN CARE ORASUL SINAIA VA CAPATA STATUTUL DE ORAS - MUZEU, AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR PE ÎNTREG TERITORIUL CARE ÎNCLUDE ORASUL ISTORIC, RESPECTIV CEL CUPRINS ÎNTRE BISERICA "SF. ILIE" LA SUD SI ANSAMBLUL "FELES" (INCLUSIV) LA NORD, DE O PARTE SI ALTA A DRUMULUI NATIONAL PANA LA LIMITA INTRAVILANULUI, PRECUM SI PE VERSANTUL CUMPATUL, SE VA FACE CU RESPECTAREA PRESCRIPTIILOR DIN AVIZELE CONFORME ALE M.L.P.A.T. SI MINISTERUL CULTURII.

Pentru detalieri se va vedea punctul F.1 de la cap.III din prezentul Regulament Local.

- 2.b.b. - In zonele delimitate în P.U.G. ca zone cu valoare peisagistică deosebită, rezultată din îmbinarea între cadrul natural și cel construit, delimitare care se suprapune parțial peste cea a zonelor construite-protejate, autorizarea noilor construcții va urmări respectarea prescripțiilor din avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova.

- Pentru detalieri, se va vedea punctul F.2 de la cap.III din prezentul Regulament.

2.c. Interdicții temporare

- In zona "IM" nu sunt instituite în P.U.G. interdicțiile temporare de utilizare a terenurilor.

Este interzisă însă autorizarea oricăror construcții cu altă destinație decât locuințele, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (PUD sau PUZ) în care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasament respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor.

Aceeași mențiune este valabilă și în cazul realizării unor locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, precum și în cazul parcelărilor din care rezultă mai mult de 4 parcele construibile.

2.d. Interdicții permanente

- Pentru zona "IM" interdicțiile permanente sunt cele rezultate din servitutea pe care unele construcții și activități cu funcții generatoare de riscuri tehnologice o creează prin zonele de protecție instituite conform normelor în vigoare. Este vorba de conducte magistrale de transport gaz-metan, rețelele electrice de înaltă tensiune de 110 Kv. și 20 Kv., conducta de aducțiune a apei potabile de la Azuga, stația de epurare a orașului Sinaia, calea ferată București - Brașov, drumul național 1 București - Brașov.

- Amplasarea oricăror construcții în zonele afectate de existența unuia sau mai multor factori dintre cei expuși mai sus necesită avize exprese de la autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate în județul Prahova (Ministerul Sănătății, Ministerul Transporturilor etc.) funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.

- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe versanți tonaționali, defrișate, neconsolidate înainte de deschiderea lucrărilor de execuție.

- INTERDICȚIA PERMANENTA DE CONSTRUIRE POATE FI RIDICATA ODATA CU INCETAREA CAUZEI CARE A DETERMINAT INSTITUIREA EI.

- Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea oricăror unități poluante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

- Nu se admit construcții provizorii gen "chioșc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică și altele, fără elaborarea prealabilă a unui P.U.D. care să grupeze astfel de construcții în zonele stabilite de primărie.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor în completarea prevederilor pct. cl, c.2 ; c.3 ; c.4 ; c.5 din Regulamentul local de urbanism.

3.a. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 3.a.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe

- 116 -

fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durată minimă de însorire de 1 1/2 h. la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

- În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h. la solstițiul de iarnă.

- Orientarea față de punctele cardinale a instituțiilor publice cuprinse în "IM" respectă regulile din Regulamentul general de urbanism, art.17, anexa nr.3 și respectiv pct. c.l.a din prezentul Regulament local.

3.a.2. Amplasarea față de drumurile publice și față de calea ferată respectă prevederile Regulamentului general de urbanism, art.18 și art.20, respectiv pct. c.l.b și c.l.c. din Regulamentul local.

- Pentru toate construcțiile ce se intenționează a fi realizate în zona de protecție a căii ferate sau a drumurilor naționale și județene, se va solicita avizul Ministerului Transporturilor.

3.a.3. Amplasarea față de aliniament

- În zona "IM" majoritatea construcțiilor existente este amplasată retras față de aliniament, definit ca linie de demarcație între domeniul privat și domeniul public și reprezentat de cele mai multe ori de linia împrejurimilor.

-- Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectând regimul de aliniere existentă a fațadelor către stradă.

.//.

- 114 -

- In zonele neconstruite sau mai puțin dens construite regimul de aliniere va fi determinat de la o zonă la alta funcție de relief și destinația construcției.

- In zona "IM" desfășurată pe versantul Bucegi, respectiv în zona străzilor ^{cu Forumbel}, Pustnioului, Mierlelor, Eminescu, Platoul Izvor, Măceșului, Violetelor, Narciselor, zone în care relieful este accidentat și prezintă pantă accentuată, retragerea față de aliniament este determinată de necesitatea realizării lucrărilor de sistematizare pe verticală a terenului și de racordare a acceselor la nivelul străzilor respective.

Alinierea construcțiilor noi se va face la cel puțin 12 m. din axul străzii în zonele neconstruite de pe străzile enumerate mai sus.

- In cazuri speciale, pentru construcții grupate sau cu altă destinație decât locuințele, regimul de aliniere va fi determinat în cadrul unui P.U.Z. sau P.U.D.

.//.

AM.

3.a.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- Recomandările și prescripțiile cuprinse la pct. C.1.e. din Regulament referitoare la amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor fi adaptate de la caz la caz, respectând însă regimul de aliniere propus pentru zonă, prevederile Codului civil și normele sanitare.

În zonele cu teren accidentat se vor lua în considerare lucrările de amenajare a terenului de amplasare (ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trepte, trotuare de protecție) la stabilirea distanțelor construcției față de limitele parcelei.

- În cazul parcelelor situate denivelat față de stradă cu cel puțin 0,50 m, nu este necesară asigurarea condițiilor de acces a autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

3.b. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- În interiorul zonei "LM" asigurarea acceselor carosabile și pietonale se va conforma prevederilor generale din Regulamentul local, punctele C.2.a. și C.2.b., elaborate pe baza Regulamentului general de urbanism, articolele 25 și 26, anexa nr. 4.

- În zonele din "LM" în care nu există străzi modernizate realizarea acestora se va face numai pe bază unui proiect ce va fi vizat de administratorul drumurilor publice și de ceilalți factori stabiliți prin lege (apă - canal, telefonie, electricitate etc.).

- Dată fiind configurația terenului în zonele cu relief denivelat, se va urmări valorificarea corectă a reliefului la realizarea unor accese pietonale ușoare pentru toate categoriile de vârstă, mai ales în cazul trotoarelor publice.

3.c. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zona "LM", ca de altfel pe întreg teritoriul orașului, în ceea ce privește:

- recordarea la rețelele publice existente ;
- realizarea de rețele edilitare noi;

- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare se conformează prevederilor din Regulamentul general de urbanism articolele 27, 28 și 29, redate în Regulamentul local la pct. C.2.a., C.3.b. și C.3.c.

- În zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale,

solicitanții vor fi cointeresați de către consiliul local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private. Acest aspect este valabil și în cazul realizării unor obiective cu altă destinație decât locuințele, complementare acestora.

3.d. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

3.d.1. Parcelarea

- În cadrul zonei "LM" parcelarea terenurilor poate avea loc în două situații:

- Parcelarea terenurilor proprietate privată de către proprietar în vederea vânzării, moștenirii, donației.
- Parcelarea terenurilor proprietate de stat de către consiliul local în vederea concesionării pentru realizarea de locuințe sau alte funcțiuni.

În primul caz, parcelarea va respecta prescripțiile Regulamentului general de urbanism, articolul 30 și anume :

- frontul la stradă al fiecărei parcele minim 8 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și respectiv 200 m² pentru clădiri izolate sau cuplate;
- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea la stradă.

Este necesar să fie mediatizată de către consiliul local obligatia proprietarilor care intenționează să-și parceleze terenul propriu de a întocmi un plan de parcelare, pe care îl va prezenta spre avizare serviciului de urbanism local, după care va putea trece la înstrăinarea terenului.

Măsura este menită să asigure evitarea unor situații de refuz al autorizației de construcție pentru eventualele parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate sau nu au accesibilitatea la drumul public asigurată, conform prevederilor Regulamentelor general și local de urbanism.

În cazul parcelării terenului în scopul concesionării, la condițiile referitoare la caracteristicile parcelelor se adaugă cele de suprafață maxime admise de legea 50/1991 și anume :

- până la 300 mp. pentru 1 apartament într-o clădire parter, parter + etaj;
- până la 200 mp. pentru 1 apartament într-o clădire cu parter și etaj cu 2 apartamente;
- până la 150 mp. pentru 1 apartament, în clădiri cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;
- până la 250 mp. pentru realizarea unei case de vacanță.

3.d.2. Înălțimea construcțiilor

- Caracteristica principală a zonei "LM" este regimul de înălțime actual care este cuprins între parter și parter + 2 etaje + mansardă (eventual). În multe cazuri, coterită terenului denivelat apare și denivelul ca nivel de bază. Înălțimea la corniș este diferită, ce și așezarea denivelată pe teren a unei construcții față de construcțiile învecinate.

- Se recomandă ca noile construcții să se înscrie în regimul de înălțime maxim al zonei.

- În cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfășurări de fronturi stradale (fotografii), perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent.

În cazul când se consideră necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu sau zonă în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.

3.d.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Pentru zona "LM", condițiile și prescripțiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor sunt cele specificate în Regulamentul local de urbanism la pct. C.4.c.

Zona considerată istorică a orașului Sineia și anume cea cuprinsă între Spitelul orașenesc la sud și Valea Sipei la nord, este încadrată în categoria zonelor cu specific arhitectural local, protejate urbanistic.

Detalierea problemelor legate de aspectul exterior al construcțiilor este prezentată la pct. F.1. și F.2. din cap. III al prezentului Regulament local.

3.d.4. Procentul de ocupare a terenului

- Conform prevederilor Regulamentului general de urbanism, art. 15, anexa nr. 2, pentru zona "LM" procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% ca zonă predominant rezidențială, având și dotări social-culturale.

La capitolul PRESCRIPTII LA NIVELUL UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA, se vor preciza procentele de ocupare a terenului pentru fiecare UTR în parte.

3.e. Reguli cu privire la amplasarea de parcele, spații verzi și împrejuriri

- În cadrul zonei "LM" funcțiunea predominantă este locuirea în clădiri de locuit pe loturi individuale, pentru una sau mai multe familii.

Regulile referitoare la amplasarea parcelelor, spațiilor verzi și realizarea împrejuririlor pentru zona "LM" se subordonează prescripțiilor cap. C.5. din Regulamentul local, elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism - art. 33, 34 și 35, anexele 5 și 6. Această specificare este valabilă și pentru obiectivele din domeniul funcțiilor complementare, componente ale "LM".

3.f. Mențiuni speciale

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor situate în "LM" și cuprinse în perimetrele delimitate în FUG ca zone protejate urbanistic vor fi prezentate detaliat la pct. F din cap. III al Regulamentului local de urbanism.

• Autorizarea construcțiilor :

- amplasate pe terenuri cu pante accentuate, sau
- care ocupă mai mult de 150 mp la sol, sau
- care au mai mult de 2 niveluri, adică peste P+2 etaje, inclusiv P+2 etaje,

se va face numai pe baza unui REFERAT GEOTEHNIC întocmit de un proiectant de specialitate.

Zona LM se găsește în U.T.R. 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 11 ; 12 ; 16 ; 18 ;
20 ; 21 ; 25 ; 32 ; 34.

E.2.2. - "LI" - ZONA LOCUINTE CU REGIM DE
INALTIME PESTE 3 NIVELURI
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalități

1.a. Tipurile de subzone functionale componente

Subzona "LI" cuprinde, în afară de clădiri de locuit și alte funcțiuni aparținând altor tipuri de zone funcționale, care capătă în acest context statutul de subzonă funcțională în "LI" și anume :

- Instituții și servicii publice diverse - ISD
- Căi de comunicație rutieră - CR

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea de locuire în clădiri de locuit colective (blocuri de locuințe). Regimul de înălțime al clădirilor de locuit este de minim parter + 2 etaje și maxim parter + 10 etaje, majoritatea având parter + 4 etaje.

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

- Instituții și servicii publice :
 - comerț
 - alimentație publică
 - prestări servicii
 - învățământ
 - cultură
 - administrație
 - sănătate
 - culte

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

2.2. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele :

- B.1 - b, c, d, e,
- B.2 - a, b, d, e, f, g

- Se admit construcții de locuințe noi în blocuri, în completarea ansamblurilor existente. Regimul de înălțime al noilor construcții nu va depăși parter + 3 etaje.

- Se admit construcțiile necesare funcțiunilor complementare celei de locuire, în regim de înălțime potrivit zonei în care se amplasează.

- Se admit lucrări de reparații, consolidări, modernizări, ridicare a gradului de confort la construcțiile existente.

- Sunt permise amenajări de spații plantate, rețaceri trotuare și modernizări de străzi, modernizare iluminat astradal.

2.b. Utilizări permise cu condiții, pentru zonele cu statut special de protecție.

- Nu este cazul.

2.c. Interdicții temporare

- În zona "LI" nu sunt instituite în P.U.G. interdicții temporare de utilizare a terenurilor.

- Pentru realizarea oricăror construcții locuințe sau clădiri cu altă destinație decât locuințele, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, este interzisă autorizarea fără elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (PUD sau PUZ) în care să fie autorizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor.

2.d. Interdicții permanente

- Pentru zona "LI" interdicțiile permanente sunt cele rezultate din servitutea creată de culcarele de protecție ale rețelelor magistrale existente în teritoriu : rețele de transport gaz metan, rețele electrice de înaltă tensiune, stația de epurare ape uzate și calea ferată București - Brașov, drumul național DN.1 București - Brașov.

Amplasarea construcțiilor în zonele afectate de prezența factorilor de mai sus necesită avize speciale de la autoritățile administrației publice centrale sau de la serviciile publice ale acestora la nivelul județului Prahova, funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.

- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe văi și viroașe, defrișate și care necesită lucrări costisitoare de consolidare a terenului.

- INTERDICȚIA PERMANENTA DE CONSTRUIRE POATE FI RIDICATA ODATA CU INCETAREA CAUZEI CARE A DETERMINAT INSTITUIREA EI.

- Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea nici unei unități poluante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

- Se interzice amplasarea de construcții provizorii gen "chiosc", metalice sau din lemn, pentru activități de comerț, alimentație publică, servicii, fără elaborarea unui P.U.D. care să grupeze astfel de construcții în zonele stabilite de Primărie.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor în completarea prevederilor pct.c.1 ; c.2 ; c.3 ; c.4 ; c.5 din Regulamentul local de urbanism.

- În zona "LI", amplasarea construcțiilor va respecta prevederile specifice din articolele c.1 ; c.2 ; c.3 ; c.4 ; c.5 adecvate locuințelor colective în blocuri de locuințe.

- Procentul de ocupare a terenului se va încadra în procentul maxim prevăzut în Regulamentul general de urbanism, art.15, anexa 2, pentru zone predominant rezidențiale având și dotări social-culturale și anume 40 %.

- Aspectul exterior al noilor construcții se va încadra în arhitectura specifică locală în ceea ce privește materialele de finisare utilizate și modul de acoperire.

- Regimul de înălțime al noilor clădiri de locuit colective nu va depăși P+3 etaje, eventual cu ultimul etaj în mansardă.

- Zona LI se găsește în U.T.R. 7 ; 12 ; 18.

E.2.3 - "IT" - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE CU CARACTER
PREDOMINANT DE ODIHNA, TURISM
RECREERE

1. Generalități

1.a. Tipurile de subzone functionale componente

Subzona "IT" cuprinde în principal clădiri de locuit gen "case de vacanță" și vile de odihnă ale diferitelor societăți comerciale, alături de locuințe ale localnicilor și dotări din sfera funcțiunilor complementare locuirii.

Subzonele incluse în "IT" sunt :-

- Instituții și servicii publice diverse - ISD
- Căi de comunicație rutieră - CR

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță, alături de cea rezidențială. Regimul de înălțime al clădirilor existente este cuprins între parter și parter + 2-3 etaje.

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

- Instituții și servicii publice :
 - comerț
 - alimentație publică
 - prestări servicii
- turism, agrement
 - odihnă, recreere
 - cultură
 - învățământ
 - sănătate
 - administrație
 - culte

././.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulament local prezentate la articolele :

. B.1 - b, c, e, f

. B.2 - a, b, d, e, f, g

- Se admit construcții noi din domeniul turismului : vile, case de vacanță, case de odihnă, minihoteluri, pensiuni, unități de alimentație publică aferente turismului ;

- Se admit construcții noi din domeniul agrementului și sportului, aferente turismului ;

- Sunt admise construcții noi de locuințe individuale, pentru una sau mai multe familii ;

- Se admite afectarea unor spații de la parterul locuințelor pentru comerț, alimentație publică, servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice ale localnicilor și în același timp turiștilor ;

- Se admit construcțiile necesare funcțiunilor complementare celei de locuire ;

- Sunt permise lucrări de reparații, consolidări, extinderi, ale construcțiilor existente ;

- Sunt admise amenajări de spații plantate, refaceri de trotuare și modernizări de străzi, refaceri împrejmuiri, modernizare iluminat stradal ;

2.b. Utilizări permise cu condiții, pentru zonele cu statut special de protecție

2.b.a. - Executarea construcțiilor în zonele determinat în P.U.G. ca "rezervații de arhitectură și zone cu monumente istorice independente", care sunt cuprinse în zona "III", se supune prevederilor articolului B.1.f din prezentul Regulament.

Sunt admise toate tipurile de construcții din domeniul locuințelor, turismului și funcțiunilor complementare locuirii enumerate la pct.1.c, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale specializate în cazuri deosebite, iar pentru zonele cu patrimoniu construit de interes local, respectiv rezervațiile de arhitectură orășenească

././.

din zona străzilor Aosta, Furnica, Octavian Goga, Carol I, M.Kogălniceanu, Cuza Vodă, prescripțiile sunt cele înscrise în avizele serviciilor publice descentralizate în județul Prahova ale MLPAT și Ministerului Culturii.

- IN CONDITIILE IN CARE ORASUL SINAI A VA CAPATA STATUTUL DE ORAS MUZEU, AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR PE INTREG TERITORIUL CARE INCLUDE ORASUL ISTORIC, RESPECTIV CEL CUPRINS INTRE BISERICA "SF.ILIE" LA SUD SI ANSAMBLUL "PELES" (INCLUSIV) LA NORD, DE O PARTE SI ALTA A DRUMULUI NATIONAL PANA LA LIMITA INTRAVILANULUI, PRECUM SI PE VERSANTUL CUMPATUL, SE VA FACE CU RESPECTAREA PRESCRIPTIILOR DIN AVIZELE CONFORME ALE M.L.P.A.T. SI MINISTERULUI CULTURII.

Pentru detalieri se va vedea punctul F.1 de la cap.III din prezentul Regulament Local.

- - 2.b.b. In zonele delimitate în P.U.G. ca zone cu valoare peisagistică deosebită, rezultată din îmbinarea între cadrul natural și cel construit, delimitare care se suprapune parțial peste cea a zonelor construite protejate, autorizarea noilor construcții va urmări respectarea prescripțiilor din avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova.

- - Pentru detalieri se va vedea punctul F.2 de la cap.III din prezentul Regulament.

2.c. Interdicții temporare -

- In zona "IT" sunt instituite în P.U.G. interdicții temporare de utilizare a terenurilor pentru zona Opler, până la elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.).

- Este interzisă autorizarea oricărei construcții cu alt destinație decât locuințele, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (PUD sau PUZ) în care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor.

././.

Aceeași mențiune este valabilă și în cazul realizării unor locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente precum și în cazul parcelărilor din care rezultă mai mult de 4 parcele construibile.

2.d. Interdicții permanente

- Pentru zona "IT" interdicțiile permanente sunt cele rezultate din servitutea pe care unele construcții și activități în funcții generatoare de riscuri tehnologice o creează prin zonele de protecție instituite conform normelor în vigoare. Este vorba de conductele magistrale de transport gaz metan, rețelele electrice de înaltă tensiune de 110 Kv și 20 Kv., conducta de aducțiune a apei potabile de la Azuga, stația de epurare a orașului Sinaia, drumul național 1 București - Brașov.

Amplasarea oricăror construcții în zonele afectate de existența unuia sau mai multor factori dintre cei expuși mai sus necesită avize exprese de la autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate în județul Prahova (Ministerul Sănătății, Ministerul Transporturilor etc.) funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.

- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale, defrișate, neconsolidate înainte de deschiderea lucrărilor de execuție

- INTERDICȚIA PERMANENTA DE CONSTRUIRE POATE FI RIDICATA ODATA CU INCETAREA CAUZEI CARE A DETERMINAT INSTITUIREA EI.

- Nu se admit construcții provizorii gen "chiosc" metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică și altele;

- Nu se acceptă în zona "IT" amplasarea nici unei unități economice din orice categorie ar face parte (industrială, agricolă, servicii care depășesc nevoile curente), poluante sau nepoluante;

- Amplasarea unităților turistice și de agrement, asigurarea acceselor și anexelor, precum și orarul de funcționare al acestora nu trebuie să aducă prejudicii funcțiunii de bază a zonei locuirea.

././.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR
IN COMPLETAREA PREVEDERILOR PCT.C.1; C.2;C.3;C.4;
C.5; din Regulamentul LOCAL DE URBANISM

3.a. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.a.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2h, la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

- In cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă.

- Orientarea față de punctele cardinale a instituțiilor publice cuprinse în "LT" respectă regulile din Regulamentul general de urbanism, art. 17, anexa nr.3 și respectiv pct. C.1.a din prezentul Regulament local.

3.a.2. Amplasarea față de drumurile publice și față de calea ferată respectă prevederile

Regulamentului general de urbanism, art. 18 și art.20 respectiv pct. C.1.b. și C.1.c. din Regulamentul local.

Pentru toate construcțiile ce se intenționează a fi realizate în zona de protecție a căii ferate sau a drumurilor naționale și județene, se va solicita avizul Ministerului Transporturilor.

3.a.3. Amplasarea față de aliniament

- In zonă "LT" cea mai mare parte dintre construcțiile existente este amplasată retras față de aliniament definit, ca linie de demarcație între domeniul privat și domeniul public și reprezentat de cele mai multe ori de linia împrejuririlor.

- Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectând regimul de aliniere existentă a fațadelor către stradă.

- In zonele neconstruite sau mai puțin dens construite, regimul de aliniere va fi determinat de la o zonă la alta funcție de relief și destinația construcției.

- In zona "III" desfășurată pe versantul Bucegi, respectiv în zona străzilor Tirul cu Porumbei, Pustnicului, Mierlelor, Aosta, Gh.Doja, Calea Codrului, zone în care relieful este accidentat și prezintă pantă accentuată, retragerea față de aliniament este determinată de necesitatea realizării lucrărilor de sistematizare pe verticală a terenului și de racordare a acceselor la nivelul străzilor respective.

Alinierea construcțiilor noi se va face de regulă la cel puțin 12 m din axul străzii în zonele neconstruite de pe străzile enumerate mai sus.

- In cazuri speciale, pentru construcții grupate sau cu altă destinație decât locuințele, regimul de aliniere va fi determinat în cadrul unui PUZ sau PUD.

3.a.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- Recomandările și prescripțiile cuprinse la pct. C.1.e. din Regulamentul referitoare la amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor fi adaptate de la caz la caz, respectând însă regimul de aliniere propus pentru zonă, prevederile Codului civil și normele sanitare.

In zonele cu teren accidentat se vor lua în considerare lucrările de amenajare a terenului de amplasare (ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trepte, trotuare de protecție) la stabilirea distanțelor construcției față de limitele parcelei.

- In cazul parcelelor situate denivelat față de stradă cu cel puțin 0,50 m, nu este necesară asigurarea condițiilor de acces a autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

3.b. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- In interiorul zonei "III" asigurarea acceselor carosabile și pietonale se va conforma prevederilor generale din Regulamentul local, punctele C.2.a. și C.2.b. elaborate pe baza regulamentului general de urbanism articolele

25 și 26, anexa nr.4.

- In Zonele din "III" în care nu există străzi modernizate, realizarea acestora se va face numai pe baza unui proiect ce va fi avizat de administratorul drumurilor publice și de ceilalți factori stabiliți prin lege (apă-canal, telefonie, electricitate etc.)

- Dată fiind configurația terenului în zonele cu relief denivelat, se va urmări valorificarea corectă a reliefului la realizarea unor accese pietonale ușoare pentru toate categoriile de vârstă, mai ales în cazul trotuarelor publice.

3.c. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zona "III" ca de altfel pe întreg teritoriul orașului, în ceea ce privește

- racordarea la rețelele publice existente
- realizarea de rețele edilitare noi

- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare se conformează prevederilor din Regulamentul general de urbanism articolele 27,28 și 29, reluate în Regulamentul local la pct. C.3.a., C.3.b și C.3.c.

- In zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuală solicitanții, vor fi cointeresați de către

Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă, Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private. Acest aspect este valabil și în cazul realizării unor obiective cu altă destinație decât locuințele, complementare acestora sau din domeniul turismului și agrementului.

3.d. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

3.d.1. Parcelarea

- În cadrul zonei "III" parcelarea terenurilor poate avea loc în două situații:
- Parcelarea terenurilor proprietate privată de către proprietar în vederea vânzării, moștenirii, donației.
 - Parcelarea terenurilor proprietate de stat de către consiliul local în vederea concesionării pentru realizarea de locuințe sau alte funcțiuni.

În primul caz, parcelarea va respecta prescripțiile Regulamentului general de urbanism, articolul 30 și anume:

- frontul la stradă al fiecărei parcele minim 8 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și respectiv 200 m² pentru clădiri izolate sau cuplate.
- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea la strada.

Este necesar să fie mediatizată de către Consiliul Local obligația proprietarilor care intenționează să-și parceleze terenul propriu de a întocmi un plan de parcelare pe care îl va prezenta spre avizare serviciului de urbanism local, după care va putea trece la înstrăinarea terenului.

Măsura este menită să asigure evitarea unor situații de refuz al autorizației de construcție pentru eventualele parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate sau nu au accesibilitatea la drumul public asfaltat, conform prevederilor Regulamentelor general și local de urbanism.

În cazul parcelării terenului în scopul concesionării, la condițiile referitoare la caracteristicile parcelelor se adaugă cele de suprafețe maxime admise de Legea 50/1991 și anume:

- până la 300 mp pentru 1 apartament într-o clădire parter, parter + etaj.

- 133 -

- până la 200 mp pentru 1 apartament într-o clădire cu parter și etaj cu 2 apartamente.
- până la 150 mp. pentru 1 apartament în clădiri cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente.
- până la 250 mp. pentru realizarea unei case de vacanță.

3.d.2. Înălțimea construcțiilor

- Una dintre caracteristicile zonei "III" este regimul înălțime actual care este cuprins între parter și parter + 2 etaje + mansardă (eventual). În multe cazuri, datorită terenului denivelat apare și demisolul ca nivel de bază. Înălțimea la cornișă este diferită ca și așezarea denivelată pe teren a unei construcții față de construcțiile învecinate.

- Se recomandă ca noile construcții să se înscrie în regimul de înălțime maxim al zonei.

- În cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfășurări de fronturi stradale (fotografii), perspective, aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent.

În cazul când se consideră necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu sau zonal în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.

3.d.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Pentru zona "III" condițiile și prescripțiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor sunt cele specificate în Regulamentul local de urbanism la pct. C.4.c.

Zona considerată istorică a orașului Sinaia și anume cea cuprinsă între Spitalul orașene sc la sud și Valea Sipei la nord, este încadrată în categoria zonelor cu specific arhitectural local, protejate urbanistic,

Detalierea problemelor legate de aspectul exterior al construcțiilor este prezentată la pct. F.1. și F.2. din cap. III al prezentului Regulament local.

3.d.4. Procentul de ocupare a terenului

- Conform prevederilor Regulamentului general de urbanism, art.15, anexa nr.2 pentru zona "IT" procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% ca zonă predominant rezidențială, având și dotări social-culturale.

La capitolul PRESCRIPTII LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA, se vor preciza procentele de ocupare a terenului pentru fiecare UTR în parte.

3.e. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

- În cadrul zonei "IT" funcțiunea predominantă este locuirea în scop de recreere, odihnă, turism, alături de cea rezidențială.

Regulile referitoare la amplasarea parcaje lor, spațiilor verzi și realizarea împrejuririlor pentru zona "IT" se subordonează prescripțiilor cap.C.5. din Regulamentul local, elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism.

- art. 33,34 și 35, anexele 5 și 6. Aceeași specificare este valabilă și pentru obiectivele din domeniul funcțiunilor complementare, componente ale "IT".

3f. Mențiuni speciale

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor situate în "IT" și cuprinse în perimetrele delimitate în PUG ca zone protejate urbanistic vor fi prezentate detaliat la pct. F din cap.III al Regulamentului local de urbanism.

- Zona LT se găsește în U.T.R. 14 ; 23 ; 27 ; 29 ; 31 ; 36.

135

E.3 - "I" - ZONA CU UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

1. GENERALITATI

1.a. Tipurile de subzona functionale
Nu este cazul.

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

- Producție, depozitare, organizare de șantier, servicii industriale către populație.

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei :

- Administrație
- Circulație rutieră
- Prestări servicii.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CĂSUȚI ZONEI

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele :

- . B.1 - b, c, d
- . B.2 - a, b, c, d, e, g

- Sunt admise extinderi ale capacităților existente de producție în incintele actuale ;

- Se admite realizarea unor unități de mică industrie de capacitate redusă, construcții provizorii pentru organizări de șantier, ateliere de producție cu activități absolut nepoluante numai în zonele rezervate în P.U.G. pentru aceasta ;

- Se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, consolidări ale construcțiilor industriale existente ;

- Sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație (drumuri principale și calea ferată București - Brașov).

2.b. Utilizări permise cu condiții pentru zonele cu statut special de protecție

- Nu este cazul.

2.c. Interdicții temporare și permanente

- În zona "I" vor fi amplasate numai construcții din domeniul producției, depozitării, organizării de șantier, serviciilor industriale către populație, cu spațiile administrative aferente.

- În zonele afectate de prezența rețelelor magistrale de gaz metan, electrice, etc. care creează servituți prin-culoarele de protecție instituite conform normelor în vigoare, amplasarea construcțiilor noi se va face numai cu obținerea avizelor speciale de la autoritățile administrației publice centrale sau de la serviciile publice ale acestora la nivelul județului Brașov, funcție de destinația obiectivului și situarea terenului în zonă.

- Se interzice amplasarea către drumurile publice sau calea ferată a activităților care prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi, etc.).

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFECLARE A CONSTRUCTIILOR, în completarea prevederilor pct.c.1 ; c.2 ; c.3 ; c.4 ; c.5 din Regulamentul local de urbanism

- Aspectul exterior al noilor construcții din zona "I" va fi compatibil cu caracterul zonei de amplasare.

Construcțiile vor avea volume simple, iar reginul de înălțime nu va depăși parter + 1 etaj.

- Procentul maxim de ocupare a terenului se va stabili de la caz la caz prin studiu de rezabilitate.

- În cadrul zonelor rezervate pentru unități de producție vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, de minim 20 % din suprafața terenului aferent.

- Zona "I" se găsește în U.T.R. 1; 4; 10; 13; 15; 17; 19; 22; 32; 33; 74; 75; 77; 82.

F.4. - " P " - ZONA DE PARCURI, SPATII VERZI AMENAJATE
SPORT, TURISM

F.4.1. - "PC" - ZONA PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE

1. GENERALITATI

1.a. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

- Parcuri amenajate
- Zone verzi cu sol de protecție
- Plantație de alibiament
- Zone verzi cu cadrul parcelelor destinate construcțiilor

1.b. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

- Zona verde cu sol estetic, ecologic de protecție

1.c. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- Nu este cazul

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local de urbanism, prezentate la articole :

. B.1. - b,c,d,e,f

. B.2. - e,f,g.

- Terenurile din zona "PC" sunt destinate numai pentru realizarea de spații verzi și plantate, atât cele din domeniul public cât și cele cuprinse în parcelele construite.

- Ferdelele de protecție a incintelor industriale față de drumurile publice sau zonele cu altă destinație, vecine industriei, se vor realiza din specii rezistente la nocivități (după caz) și pe cât posibil pe terenul unităților economice respective.

- Parcurile amenajate existente și anume parcul Carol și parcul ansamblului Peleş, se mențin cu funcțiunea și cu amenajările actuale.

- În cadrul parcurilor construibile se vor realiza spații verzi conform prevederilor, Regulamentului general de urbanism, art.34.

2.b. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII, PENTRU ZONELE CU
STATUT SPECIAL DE PROTECTIE

- Pentru spațiile verzi care sunt cuprinse în zone cu statut de zone construite protejate și în zone cu valoare peisajistică deosebită, prescripțiile vor fi cele de la punctele F.1. și F. din prezentul Regulament.

2.c. INTERDICTII

- In cazul Parcului Carol se vor vedea prescripțiile din Regulamentul de urbanism aferent PUZ zona centrală.

- Se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi amenajate din categoria "PC".

- Nu se admite utilizarea spațiilor verzi pentru amplasarea construcțiilor provizorii pentru diverse activități.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR.

cu privire la realizarea de spații verzi.

- Vor fi respectate prevederile Regulamentului general de urbanism, articolul 34 și respectiv ale Regulamentului local, punctul 3.5.b., cap. II.

- Zona "PC" se găsește în U.T.R. 29; 1.

./.

- 130 -

B.4.2. - "PT" - ZONA CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNA

1. GENERALITATI

1.a. Tipurile de subzone functionale

- Subzonă complexe și unități turistice - IST
- Subzonă percuri amenajate - PC
- Subzonă căi rutiere - CR
- Subzonă dotări sportive - PS

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

- Turism, sport, agrement, odihnă

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

- Instituții și servicii publice:
 - comerț
 - alimentație publică
 - prestări servicii aferente turismului
 - sănătate
 - administrație

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele :

- B.1 - b,c,d,e.
- B.2 - a,b,c,d,e,f,g.

- Se admit construcții noi din domeniul turismului: hoteluri, minihoteluri, case de odihnă, pensiuni, vile, și din domeniul sportului și agrementului : săli de sport, construcții pentru activități de club, piste de popice, minigolf, terenuri de tenis.

- Sunt permise amenajări de spații verzi, de amplasare a unor refugii și locuri de belvedere, dotarea cu mobilier de exterior adecvat destinației zonei și iluminat public decorativ

- Se admit construcții pentru comerț și alimentație publică, închirieri de echipamente sportive, dotări sanitare, publice.

- 140 -

- Se admit lucrări de stabilizare a terenului, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial.

2.b. Utilizări permise cu condiții, pentru zonele cu statut special de protecție.

- În zonele delimitate în PUG ca zone cu valoare peisagistică deosebită autorizarea noilor construcții din zona "PT" se va face numai cu respectarea prescripțiilor din avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova.

- Lucrările noi vor trebui să aibă în vedere menținerea fondului forestier și a vegetației montane existente în zonă.

- O atenție deosebită se va da asigurării rețelelor tehnico-edilitare și sistematizării pe verticală a terenului pentru îndepărtarea apelor meteorice față de construcții și amenajări.

- Se recomandă ca noile construcții să aibă capacități moderate, raportate la scara orașului care să nu necesite defrișări sau lucrări importante de terasamente.

- pentru detalieri se va vedea punctul F.2. de la cap.III din prezentul regulament.

2.c. Interdicții temporare

- În zona PT sunt instituite în mod special interdicții temporare de construcție până la elaborarea PUZ sau PUD pentru zona motelului Izvorul Rece.

În celelalte zone din categoria "PT" și anume: Cumpătul și Platoul Izvor - hotel Mara, de asemenea nu se va executa nici o construcție nouă decât având la bază un PUZ sau un PUD corespunzător.

2.d. Interdicții permanente

- În cazul zonei "PT" interdicțiile permanente sunt cele impuse de culoarele de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan și rețelelor electrice de înaltă tensiune.

Amplasarea constructiilor in zonele afectate de existenta acestor retele necesita avize speciale de la autoritatile administratiei publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora, la nivelul judetului Prahova (Ministerul Transporturilor, Ministerul Turismului etc.).

- INTERDICTIA PERMANENTA DE CONSTRUIRE POATE FI RIDICATA ODATA CU INCETAREA CAUZEI CARE A DETERMINAT INSTITUIREA EI.

In aceste zone nu se vor autoriza sub nici un pretext lucrari cu alt caracter decat cel compatibil zonei functionale stabilita prin PUG (nu se vor acorda derogari).

- Sunt interzise constructiile provizorii gen " chiosc" metalice sau din lemn, pentru diferite activitati.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism, punctele C.1., C.2., C.3, C.4, C.5, adaptate la conditiile concrete ale fiecarui amplasament prin elaborarea de PUZ sau PUD si regulamentele de urbanism (caiete de sarcini) aferente, pentru fiecare obiectiv sau grup de obiective in parte.

- Zona „PT” se gaseste in U.T.R. 3; 5; 35; 36.

TA.

E.4.3. - "PS" - ZONA DOTARI SPORTIVE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, AGREMENT

1. GENERALITATI

1.a. Tipurile de subzone functionale

- Subzonă instituții publice diverse - ISD
- Subzonă parcuri amenajate - PC
- Subzonă căi rutiere - CR

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

- Sport, agrement, recreere

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

- Instituții și servicii publice
 - mic comerț
 - alimentație publică de capacitate mică
 - servicii aferente dotărilor de sport și agrement

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local de urbanism prezentate la articolele :

- B.1 - b, c, d, e
- B.2 - a, b, d, e, f, g

- Se admit amenajări ale terenurilor pentru creerea de spații verzi și plantate, cu dotări necesare recreerii, repausului, terapiei prin factori naturali ;

- Sunt admise construcții din domeniul sportului și agrementului : terenuri de tenis, terenuri de golf, stadioane, bazine de înot acoperite sau descoperite, minigolf, piste de popice ;

- Sunt admise construcții pentru mic comerț, alimentație publică, dotări-anexe ale unităților sportive : închirieri material sportiv, grupuri sanitare , etc.

- Se admit lucrări de stabilizare a terenului, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial ;

- Se recomandă ca amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice prin recurgerea la vegetația perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

2.B. Utilizări permise cu condiții, pentru zonele cu statut special de protecție.

- În zonele delimitate în P.U.G. ca zone cu valoare peisagistică deosebită autorizarea noilor construcții din zona "PS" se va face numai cu respectarea prescripțiilor cuprinse în avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova ;

- Lucrările noi vor trebui să aibă în vedere menținerea fondului forestier și a vegetației montane existente în zonă

- O atenție deosebită se va da asigurării rețelelor tehnico-edilitare și sistematizării pe verticală, a terenului pentru îndepărtarea apelor meteorice față de construcții și amenajări ;

- Se recomandă ca noile construcții să aibă capacități moderate, raportate la scara orașului care să nu necesite defrișări sau lucrări importante de terasamente.

- Pentru detalieri, se va vedea punctul F.2 de la cap. III din Regulament.

2.c. Interdicții temporare

- În zona "PS" nu sunt instituite în mod special interdicții temporare de construcție, dar nu se va executa nici o construcție nouă decât având la bază un PUZ sau un PUD corespunzător.

2.d. Interdicții permanente

- În cazul zonei "PS" interdicțiile permanente sunt cele impuse de culoarele de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan și rețelelor electrice de înaltă tensiune.

Amplasarea construcțiilor în zonele afectate de existența acestor rețele necesită avize speciale de la autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora, la nivelul județului Prahova (Ministerul Transporturilor, Ministerul Turismului, etc.).

- INTERDICȚIA PERMANENTA DE CONSTRUIRE POATE FI RIDICATĂ ODATA CU INCETAREA CAUZEI CARE A DETERMINAT INSTITUIREA EI.

- În aceste zone nu se vor autoriza sub nici un pretext lucrări cu alt caracter decât cel compatibil zonei funcționale stabilită prin P.U.G. (nu se vor acorda derogări).

- Sunt interzise construcțiile provizorii gen "chiosc" metalice sau din lemn, pentru orice fel de activități.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

- Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism, punctele C.1 ; C.2 ; C.3 ; C.4 ; C.5 adaptate la condițiile concrete ale fiecărui amplasament prin elaborarea de PUZ sau PUD și regulamentele de urbanism (caiete de sarcini) aferent pentru fiecare obiectiv sau grup de obiectiv în parte.

- Zona "PS" se găsește în UTR 14; 37; 53; 69.

145

E.5. - "G" - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

"GC"

1. GENERALITATI

1. a . TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

- Nu este cazul

1.b. FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI

- Construcții amenajări și instalații necesare bunei gospodării a localității:

- captare și înmagazinare apă potabilă

Ma stă în cablu

- stație de tratare apă potabilă

- cimitir

- rampă de gunoi + put, sec.

- stație de epurare (ape uzate menajere) (*capacitate și cu "TE"*)

1.c. FUNCTIONILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- administrație

- Prestări servicii

- Circulație rutieră

2. UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele :

. B.1. - a,b,c,d,e,f

. B.2. - a,b,c,d,e,f,g

- Sunt admise extinderi ale capacităților existente pentru funcțiunile enumerate la pct. 1.b.

- Sunt permise amenajări de spații verzi cu rol de protecție a incintelor vizibile de pe drumurile publice sau calea ferată.

- Se admit lucrări de reparații, modernizări, amenajări ale construcțiilor și instalațiilor existente.

3. CONDITONARO SI RESTRICTII

- Respectarea documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în studiile de specialitate.

- Se vor materializa pe teren, după caz, limitele zonelor de protecție sanitară prevăzute de normele în vigoare.

- Procentul maxim de ocupare a terenului se va stabili de la caz la caz prin studiu de fezabilitate.

- Procentul maxim de ocupare a terenului se va stabili de la caz la caz prin studiu de fezabilitate.

- Zonele de protecție sanitară conform normelor pentru principalele obiective aparținând zonei "GC" sunt:

- 50 m în jurul cimitirelor
- 100m în jurul rampelor de gunoi
- 300 m în jurul stației de epurare.

- zona "G" se găsește în U.T.R. 2; 39; 46; 48; 49; 51;
54; 68; 70; 71; 73; 76;
78; 80; 81; 83.

E.6. - "CC" - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

1. GENERALITATI

1.a. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

.E.6.1. - "CF" - Subzonă căi ferate

. E.6.2. - "CR" - Subzonă căi rutiere

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

- Circulația pe calea ferată București- Brașov și circulația rutieră pe drumurile publice din intravilan și extravilan.

1.c. FUNCTIONILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- Administrație aferentă funcțiunii de bază.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.a. UTILIZARI PERMISE

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele

. B.1. - a,b,c,d,e,f

. B.2. - a,b,c,d,g,

- Sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente
- Se admit realizarea de parcaje publice și de construcții noi din domeniul circulației feroviare și rutiere.

2.b. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII PENTRU ZONELE

cu statut de protecție a căilor ferate și a drumurilor publice .

- Condițiile de conformare și de amplasare a construcțiilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare și a drumurilor publice naționale și județene se stabilesc prin avizul Ministerului Transporturilor și SNCFR, ca și cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul SNCF pentru lucrările de interes public din intravilan și extravilan.

2.c. INTERDICTII TEMPORARE SI PERMANENTE

- În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (alupecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei frestice).

- 147 -

- Pentru orice lucrare de construcții sau instalații, ce se propune a se realiza în zonă de protecție a căii ferate se va solicita avizul Ministerului Transporturilor și SNCFR.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR în completarea prevederilor pct.C.1.; C.2.; C.3.; C.4.;C.5. din Regulamentul local de urbanism.

- Se impune delimitarea clară prin garduri vii sau astfel de repere a terenului aferent activității feroviare în conformitate cu regulile de securitate și protecție.

- Este necesar amenajarea peisajistică a spațiilor reconstruite, precu, și pe întreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul orașului Sinaia.

- Se recomandă ca, prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații, ca și eventuala modificare a celor existente, să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei în care se înscriu.

- Subzona "CR" - Căi de comunicație rutieră se regăsește ca parte componentă (subzonă) în cadrul majorității unităților teritoriale de referință (U.T.R.).

E.7. - "IS" - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

1. Generalități

1.a. Tipurile de subzone funcționale

- Subzonă complexe și unități turistice - IST
- Subzonă complexe balneare (sanatoriale) - ISB
- Subzonă instalații publice diverse - ISD

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

Zona IS, sub forma uneia sau mai multor subzone denumite IST, ISB sau ISD, se regăsește în componența altor zone funcționale, ca funcțiuni complementare funcțiunii de bază.

Funcțiunea dominantă pentru fiecare subzonă este cea a dotărilor care le-au determinat specificul și anume :

- In IST - turism, recreere, agrement
- In ISB - tratament balnear, în regim sanatorial
- In ISD - învățământ, cultură, administrație, finanțe-bănci, sănătate, culte, comerț, alimentație publică, prestări servicii și altele

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

In cadrul PUG nu au fost delimitate zone numai de instituții și servicii publice, acestea fiind incluse între construcții cu alte funcțiuni, în cea mai mare parte locuințe, de aceea punctul 1.c. nu are obiect în cazul zonei IS.

2. Utilizare funcțională a terenului din cadrul zonei

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele :

- a. B.1. - b,c,e,f
- b. B.2. - a,b,c,d,e,f,g.

- Sunt admise construcțiile al căror profil de activitate face parte din categoriile de subzone funcționale specificate la pct. 1.b.

- I_n IST - hoteluri, moteluri, spații de campare, cabane
- instalații de transport pe cablu, pârgii de schi și de bob

- spații de agrement : cluburi, discoteci, săli de jocuri
- comerț, alimentație publică, servicii aferente turismului
- In ISB- complexul balnear în regim sanatorial Păltiniș
- In ISD- instituții de învățământ : școli, grădinițe, case de copii
 - sănătate : dispensare, farmacii, spital, poli-clinică, stație de salvare, creșe
 - cultură : cinematografe, cluburi, biblioteci, casă de cultură
 - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică
 - servicii de toate categoriile : profesionale (birouri, oficii), sociale (asociații diverse), personale (frizerie, coafură, reparații diverse, spălătorie, vopsitorie, croitorie, reparații și întreținere auto-moto, mici servicii industriale etc).
 - instituții financiar - bancare și de asigurări: bănci, case de schimb valutar, case de amanet, case de asigurări etc.
 - instituții administrative : primărie, sedii de instituții, sedii de partide
 - culte : biserici, capele

2.b. Utilizări permise cu condiții, pentru zonele cu statutul special de protecție

2.b.a. Executarea construcțiilor în zonele determinate în PUG ca "rezervații de arhitectură și zone de monumente istorice independente", care sunt cuprinse în zona "IS", se supune prevederilor articolului B.1.f. din prezentul Regulament.

Sunt admise toate tipurile de construcții din domeniul instituțiilor și serviciilor publice enumerate la pct. 1.c., cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conformale organelor centrale specializate pentru cazuri deosebite, iar pentru zonele cu patrimoniu construit de interes local, respecti

rezervațiile de arhitectură din zona străzilor Avram Iancu, 1 Ma M. Kogălniceanu, Cuza Vodă, Aosta, Furnica, Octavian Goga, Carol prescripțiile sunt cele înscrise în avizele serviciilor publice descentralizate în județul Prahova ale MLPAT și Ministerul Culturii.

- IN CONDITIILE IN CARE ORASUL SINAIA VA CAPATA STATUTUL DE ORAS MUZEU, AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR PE INTREG TERITORIUL CARE INCLUDE ORASUL ISTORIC, RESPECTIV CEL CUPRINS INTRE BISERICA "SF. ILIE" LA SUD SI ANSAMBLUL "PELES" (INCLUSIV) LA NORD, DE O PARTE SI ALTA A DRUMULUI NATIONAL PANA LA LIMITA INTRAVILANULUI, PRECUM SI PE VERSANTUL CUMPATUL, SE VA FACE CU RESPECTAREA PRESCRIPTIILOR DIN AVIZELE CONFORME ALE M.L.P.A.T. SI MINISTERUL CULTURII. Pentru detalieri, se va vedea punctul F.1. de la cap. II din prezentul Regulament local.

2.b.b. In zonele delimitate în PUG ca zone cu valoare peisagistică deosebită, rezultată din îmbinarea între cadrul natural și cel construit, delimitare care se suprapune parțial peste cea a zonelor construite protejate, autorizarea noilor construcții va urmări respectarea prescripțiilor din avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova.

Pentru detalieri, se va vedea punctul F.2. de la cap. I din prezentul Regulament.

2.c. Interdicții temporare

In zona "IS" nu sunt instituite în PUG interdicții temporare de utilizare a terenurilor.

Este interzisă însă autorizarea oricăror construcții cu altă destinație decât locuințele, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (PUD sau PUZ) în care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasament respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor.

2.d. Interdicții permanente

Pentru zona "IS" interdicțiile permanente sunt cele rezultate din servitutea pe care unele construcții și activități cu funcții generatoare de riscuri tehnologice o crează prin zonă de protecție instituite conform normelor în vigoare. Este vorba

- 4 - 151

de conductele magistrale de transport gaz metan, rețelele electrice de înaltă tensiune de 110 Kv și 20 Kv, conducta de aducțiune a apei potabile de la Azuga, stația de epurare a orașului Sinaia, calea ferată București-Brașov, drumul național 1 București-Brașov.

Amplasarea oricăror construcții în zonele afectate de existența unuia sau mai multor factori dintre cei expuși mai sus necesită avize exprese de la autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate în județul Prahova (Ministerul Sănătății, Ministerul Transporturilor etc) funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.

Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale, defrișate, neconsolidate înainte de deschiderea lucrărilor de execuție.

INTERDICTIA PERMANENTA DE CONSTRUIRE POATE FI RIDICATA ODATA CU INCETAREA CAUZEI CARE A DETERMINAT INSTITUIREA EI.

Autorizarea construcțiilor provizorii gen "chiosc" pentru diferite activități se va face cu mult discernământ, fiind interzisă în zona orașului vechi, care urmează să devină oraș-muzeu și pe străzile principale din celelalte zone ale orașului.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism, punctele C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., adaptate la condițiile concrete ale fiecărui amplasament prin elaborarea de PUZ sau PUD și regulamentele de urbanism (caiete de sarcini) aferente, pentru fiecare obiectiv sau grup de obiective în parte.

- Zona „IS” se găsește în U.T.R. 47; 50; 52; 55; 56; 57; 58; 59;
60; 62 ÷ 67; 72; 79.

E.B. - "TA" - Zonă ocupată de apă curgătoare

1. Generalități

1.a. Tipurile de subzone funcționale

- Nu este cazul.

1.b. Funcțiunea dominantă a zonei

- Cursuri de apă cu caracter permanent sau temporar (torential sau sezonier).

1.c. Funcțiunile complementare admise zonei

- Gospodărirea apelor (gospodărie comunală) - G

- Căi rutiere - CR

Zona "TA" apare ca subzonă funcțională în cadrul altor zone funcționale.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

2.a. Utilizări permise

- Vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local de urbanism prezentate la articolele:

. B.1. - c, d, e, f.

. B.2. - a, b, c, d, g.

- Se admit lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare.

- Se admit lucrări de îndiguiri și taluzări.

- Sunt admise lucrări de amenajare a vadului, după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații, plantate, pentru recreere, sport, odihnă.

- Sunt admise lucrările aferente gospodăririi apelor: captări, îndiguiri.

2.b. Utilizări permise cu condiții pentru zonele cu statut special de protecție.

- In zonele delimitate în PUG ca zone cu valoare peisagistică deosebită, autorizarea tuturor lucrărilor de amenajare propuse în "TA" se va face numai cu respectarea prescripțiilor cuprinse în avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului.

- Lucrările propuse vor trebui să aibă în vedere menținerea fondului forestier și a vegetației montane și de lunc existente.

2.c. Interdicții temporare și permanente

- Pentru zona TA nu sunt instituite în mod special interdicții temporare sau permanente în cadrul PUG.
- În zonele de vecinătate cu rețelele magistrale de gaz metan, electrice, apă, autorizarea lucrărilor de amenajare în zona TA se subordonează prescripțiilor din avizele eliberate de instituțiile de resort, având în vedere zonele de protecție determinate de existența acestor rețele.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

- În scopul protecției albiilor, malurilor și pentru îmbunătățirea regimului de de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă. Pentru amplasarea construcțiilor permise de lege în albiile minore ale cursurilor de apă, condițiile de amplasare sunt cele impuse în avizele de specialitate necesare autorizării.
- În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de leg

F. ZONA CU REGIM SPECIAL DE PROTECTIE URBANISTICA

F.1. - Zone construite protejate - Z.1.

1. FUNCTIUNEA ZONEI Z.1.

- In cadrul zonei denumite Z.1. sunt cuprinse :

- a) Rezervațiile de arhitectură și urbanism ;
- b) Monumente istorice, de arhitectură și memoriale dispersate în teritoriu.

- In completarea prevederilor generale prezentate la pot. B.1.f. din prezentul Regulament local, se stabilesc următoarele prescripții pentru zona Z.1.

2. ACTIUNI PERMISE (numai pentru rezervațiile de arhitectură orășenească)

- Intervenții pentru restaurarea, conservarea și protecția monumentelor ;

- Lucrări de consolidare și punere în siguranță din punct de vedere seismic conform N.P. 100 - 92;

✕ - Implantarea de volume noi în spațiile libere sau eliberările prin restructurarea;

- Schimbări de destinație, (refuncționalizare), după caz, la unele dintre construcțiile - monument, pentru înscrierea într-un circuit normal de funcționare (turistic, de locuit, sau social-cultural);

- Degajare de construcții parazitare ;

- Modernizare instalații ;

- Lucrări de întreținere, verificare și reparații în scopul prevenirii înrăutățirii stării fizice a clădirilor.

3. CONDITIONARI SI RESTRICȚII

- Protejarea cadrului arhitectural - urbanistic și a obiectivelor care fac parte din patrimoniu construit istoric și arhitectural trebuie să includă ca măsură prioritară instituirea în jurul fiecărui monument a unei protecții integrale pe baza de studii de specialitate. Până la întocmirea acestor studii și până la promulgarea "Legii monumentelor și siturilor istorice" se va avea în vedere considerarea unor zone de protecție în jurul monumentelor, după cum urmează :

- 2 -

- În jurul monumentelor dispersate în teritoriu, având valoare memorială sau arhitecturală, o zonă ^{de} ~~ca~~ 100 m rază (zonă protejată de gradul "1"), care corespunde vecinătății imediate a valorii de patrimoniu atestată. Dimensionarea concretă a acestor zone se va stabili pentru fiecare monument prin studii de specialitate.

- În cazul ansamblului Peleş zona de protecție se extinde la 500 m rază - zonă protejată de gradul "2", corespunzătoare vecinătății de context a valorii de patrimoniu care o reprezintă ansamblul (valoare ambientală).

Nu se admite nici un fel de intervenție dintre cele enumerate la capitolul "Permisuni" asupra construcțiilor - monumente istorice și de arhitectură fără proiect avizat de organele care au competență de avizare conform legii. În funcție de importanța obiectivului și de amploarea intervențiilor solicitate asupra obiectivului sau în zona sa de protecție, competențele și atribuțiile sunt ierarhizate astfel :

- Instituții centrale de specialitate :
 - Ministerul Culturii
 - Comisia Națională a Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice
 - Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Competențe și atribuții : coordonare, evidență, avizare documentații, directivare, finanțare
- Administrația locală și teritorială :
 - Consiliul local - Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 - Oficiul teritorial pentru Patrimoniul Cultural Național
 - Inspectoratul județean pentru cultură
- Competențe și atribuții : supraveghere, evidență, aprobare documentații, autorizare construire, finanțare programe de investiții, inițiere programe de dezvoltare, elaborare politică și strategie locală.
- Proprietarii sau beneficiarii :
 - din domeniul public
 - din domeniul privat
- Competențe și atribuții : folosință, transmitere, protecție, conservare, coparticipare și activități de revitalizare.

Având în vedere numărul mare de monumente existente pe teritoriul orașului Sinaia, se impune elaborarea unor studii de specialitate pentru problemele de protecție, conservare și valorificare a obiectivelor ce fac parte din patrimoniul cultural atestat.

În cadrul acestor studii vor fi identificate și alte obiective susceptibile de a fi înscrise pe listele de patrimoniu

Studiile vor impune cu prioritate prevederile suplimentare pentru zonele protejate privind tratarea spațiilor vizibile înălțimi, fațade, pavaje, dalaje, materiale, culori, mobilier urban, signalectică, vegetație, etc.

Pentru rezervația de arhitectură "Ansamblul Peleş" permisiunile și restricțiile sunt cele stabilite la nivelul organelor centrale de conservare și protecție a monumentelor și siturilor istorice.

4. RECOMANDARI PRIVIND MENTINEREA CADRULUI CONSTRUIT EXISTENT

- În zonele determinate în PUG ca rezervații de arhitectură orășenească, realizarea oricăror lucrări trebuie analizată (în vederea autorizării) din următoarele puncte de vedere :

- a) Păstrarea caracteristicilor care au desemnat zona ca zonă protejată urbanistic și anume :
 - regimul de înălțime (înălțimea la cornișă);
 - gabaritul în plan al construcțiilor, respectiv PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR;
 - alinierea către stradă;
 - sistemul de parcele (dimensiuni, mai ales lățimea la stradă);
 - raportul plin-gol pe fațade ;
 - ritmul creat în fronturile existente la stradă prin alternanța construcții - spații libere și plantate
 - materialele folosite la finisarea exterioară a construcțiilor;
 - modul de acoperire;
 - modul de împrejmuire (înălțime, materiale, alcătuire).

- b) Păstrarea tuturor elementelor componente ale zonelor Z.1. sau revenirea la acestea, (în cazul în care au fost alterate), în spiritul specificului și moștenirii istorice:
- pavarea părții carosabile a drumurilor cu pavele de granit sau prefabricate;
 - dalarea trotoarelor cu cale sau calupuri prefabricate;
 - iluminatul public cu stâlpi și corpuri de iluminare decorative, cu cablaj subteran ;
 - amenajarea (reamenajarea) de alei pietonale în trepte, care să lege străzile aflate la diferite cote de altitudine.
- Se va urmări folosirea pantei naturale a terenului și valorificarea acestuia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea pe verticală a terenului.
- Nu se va admite nici un fel de construcție gen "chioșc", indiferent pentru care activitate.
- x (x) - Se va urmări menținerea plantațiilor existente și creerea de noi spații verzi și plantate.

- Având în vedere că întreg teritoriul orașului se încadrează în categoria zonelor cu specific arhitectural local (fără a ține cont de zonele cu locuințe colective în blocuri) și luând în considerare importanța națională și internațională a stațiunii, organismele locale și centrale trebuie să aibă ca obiectiv principal conservarea cadrului arhitectural - urbanistic și peisagistic existent.

- ÎN CONDIȚIILE ÎN CARE ORAȘUL SINAIA VA CAPĂTA STATUTUL DE ORAȘ - MUZEU, AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR PE ÎNTREG TERITORIUL CARE ÎNCLUDE ORAȘUL ISTORIC, RESPECTIV CEL CUPRINS ÎNTRE BISERICA "SF. ILIE" LA SUD ȘI ANSAMBLUL "PELES" (INCLUSIV) LA NORD, DE O PARTE ȘI ALTA A DRUMULUI NAȚIONAL PANA LA LIMITA ÎNTRAVILANULUI, PRECUM ȘI PE VERSANTUL CUPPATUL, SE VA FACE CU REȘPECTAREA PRESCRIPȚIILOR DIN AVIZELE CONFORME ALE M.L.P.A.T. ȘI MINISTERUL CULTURII.

- 158

F.2. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA DEOSEBITA, SITUATE IN INTRAVILAN - Z.2

1. FUNCTIUNILE ZONEI - Z.2

- Zonă cuprinsă în intravilan compusă din teritorii ocupate cu :
- locuințe și funcțiuni complementare
 - dotări de turism și odihnă
 - suprafețe libere verzi destinate în PUG realizării unor zone mixte pentru turism, sport, agrement, odihnă.

2. CARACTERISTICILE ZONEI Z.2

- Zona Z.2. face parte din categoria peisajelor protejate, având calități deosebite din punct de vedere estetic, rezultate din interacțiunea omului cu natura și din modul de așezare a colectivității umane în teritoriul respectiv.

Orientarea față de punctele cardinale a acestor zone, situate pe versanții muntoși de o parte și alte a râului Prahova, oferă condiții de însorire speciale și condiții deosebite de punere în valoare a cadrului natural.

Totodată, modul de utilizare a terenului pentru construcții, în cea mai mare parte de locuit, tip vilă, regimul moderat de înălțime care până în prezent nu a dăunat cadrului natural, gabaritul construcțiilor, materialele folosite, constituie elemente adăugate cadrului natural în sprijinul încadrării zonei respective în categoria zonelor protejate urbanistic pentru valoarea peisagistică deosebită.

3. ACTIUNI PERMISE

- Se admit lucrări de dezafectare, reconstrucție, extindere, refuncționalizare, consolidare la construcțiile existente.
- Se admit lucrări de construcții noi având funcțiuni compatibile cu destinația zonei stabilită în PUG.

- Sunt permise : modernizarea rețelelor tehnico-edilitare stradale, modernizarea drumurilor existente, creerea de drumuri noi, alei pietonale, plantații, mobilier urban.

Orice intervenție în zona Z.2. trebuie să respecte următoarele considerente:

- urbanistice : omogenitatea și coerența țesutului urban sistemul parcelelor, elemente spațiale și volumetrice de referință.

- de valoare compozițională : siluetă, accente, regim de înălțime, elemente simbolice.

- de valoare ecologică: integrarea elementelor naturale în structura urbană; protejarea vegetației existente; protejarea tuturor factorilor de mediu.

- de viabilitate : stare de funcționalitate, gradul de integrare în structura localității.

4. CONDITIONARI SI RESTRICTII

Delimitarea zonei protejate Z.2. în cadrul planului urbanistic general are scopul de a atenționa și obliga instituțiile abilitate pentru supravegherea, controlul și autorizarea construirii să acorde o importanță sporită dezvoltării zonelor respective, să stimuleze atașamentul populației la zonă și conștiința prestigiului local și totodată că cointereneze populația în activitatea de producție.

Nu se admite realizarea în aceste zone a nici unei unități industriale noi, poluante sau nepoluante.

În funcție de situația concretă la autorizarea unor noi construcții se poate solicita și prezentarea de desfășurări de fronturi construite, perspective aeriene, prospecte speciale pentru amenajarea pe verticală a terenului etc., ca măsuri de protecție pentru zonele respective.

Pentru stabilirea unor valori cât mai reale de POT și CUT, este indicat să se întocmească PUZ pentru UTR-uri sau subdiviziuni de UTR clasificate ca zone Z.2.

Regulamentul aferent PUZ va impune și prevederi pentru tratarea spațiilor vizibile: pavașe, dalaje, materiale, înălțimi, fațade, culori, mobilier urban, vegetație etc.

G. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

PERMISIUNI ; CONDITIONARI ; RESTRICȚII

Intravilanul include toate zonele construite existente și o parte dintre zonele libere destinate realizării de dotări pentru turism, sport, agrement, odihnă.

Teritoriul extravilan este alcătuit din terenurile muntoase aflate de o parte și alta a intravilanului pe direcția est - vest, terenuri ocupate cu păduri, pășuni și poieni alpine, văi și viroage, masive muntoase (stânci, creste, râpe).

În contextul acordării statutului de zonă cu valoare peisagistică deosebită întregului teritoriu administrativ, rezultă că toate zonele naturale care compun extravilanul orașului Sinaia pot fi considerate zone protejate.

Din categoria acestora se desprind mai multe subcategorii :

a). Arie naturale protejate de interes național cu statut de patrimoniu, cu valoare excepțională științifică și ecologică - Parcul Național Bucegi.

Acesta este o rezervație de tip mixtă : geologică, forestieră și paleontologică.

Regimul de protecție în cadrul Parcului Național este diferențiat după structura ecosistemului respectiv : unități geomorfologice, zone științifică, zona silvică și zone tampon.

După constituirea prin lege a Parcului Național Bucegi, toate activitățile umane care se desfășoară în aceste zone vor fi autorizate de administrația parcului.

Această categorie de zone naturale protejate are regulamente și responsabilități proprii de gestionare.

b). Peisaje protejate și alte zone naturale din extravilan - spații cu un peisaj având calități deosebite din punct de vedere estetic, al căror caracter natural trebuie păstrat ca atare (zone împădurite, poieni, cursuri de ape).

././.

În vederea alcătuirii unui regulament privitor la zonele naturale protejate sunt necesare o serie de măsuri, cum ar fi :

- ariile protejate și monumentele naturii să fie declarate prin acte sau reglementări cu caracter normativ ;
- asigurarea structurilor necesare pentru gestionarea și administrarea supravegheată a ariilor protejate și exercitarea obiectivelor și funcțiilor lor ;
- antrenarea populației în procesul de identificare, evaluare, protejare, administrare și întărire a peisajelor ;
- promovarea unor programe de specializare în domeniul peisajului pentru toate organizațiile relevante, precum și studiul peisajului în educația arhitecților, inginerilor, geografilor, biologilor și altora .

Măsurile (permisiuni, condiționări, restricții) de reglementare a activităților în teritoriul extravilan al orașului **Sindia** (în Parcul Național Bucegi și în celelalte zone) se înscriu în măsurile de protecția, conservarea și reabilitarea mediului, dintre care:

- Permișiuni :

- Protejarea vegetației existente, prin măsuri speciale de îngrijire, regenerare naturală sau prin reîmpădurire ;
- Protejarea malurilor (acolo unde este cazul) și regularizarea văilor și viroagelor cu caracter torențial, predispuse la eroziuni ;
- Salubritatea întregului teritoriu prin colectarea deșeurilor menajere (a gunoierului) rezultate prin neglijența omului ;
- Reîmpădurirea și refacerea jnepenișurilor în zonele afectate de acțiunea iresponsabilă a omului (acestea au rol și funcții în protejarea solului contra eroziunii) ;
- Reconstrucția ecologică în zonele afectate de eroziunea de adâncime sau de excesul de umiditate ;

././.

- 162 -

- Luarea măsurilor sanitare de protecție în zonele de captare și înmagazinare a apei potabile.
- Practicarea turismului organizat.
- Instituirea unui regim sever de poză în zona Parcului Național Bucăgi pentru care organismele abilitate din cadrul Ministerului Mediului vor elabora un regulament propriu de funcționare.
- Realizarea unor lucrări pentru turism, sport, agrement, cum sunt: pârtii de schi, instalații de transport pe cablu (stațiile de pornire și sosire sunt incluse în intravilan), locuri de repaus și belvedere, poteci marcate pentru trasee turistice.

-- - Restricții și condiționări:

- Orice lucrare care modifică cadrul natural în zonele naturale protejate este obligatoriu să fie precedată de studii de impact asupra acestuia.
- Se interzice comparea în locuri neorganizate, la întâmplare, mai ales în vecinătatea cursurilor de apă.
- Impiedicarea prin diferite măsuri (supraveghere, amendare, îndrumare) a practicării drumețiilor montane pe alte trasee decât cele marcate.
- Interzicerea desfășurării oricăror activități care pot reprezenta acțiuni agresive asupra mediului și implicit asupra zonelor naturale.
- Modificarea intravilanului prin ocuparea unor noi zone din extravilan trebuie să se facă cu mult discernământ și numai motivat de necesitatea realizării unor lucrări absolut utile dezvoltării funcțiilor de bază ale orașului, aceasta pentru a fi protejate cât mai mult zonele naturale aflate în teritoriul administrativ.
- Autorizarea oricăror lucrări în extravilan, în contextul acordării statutului de zonă protejată cu valoare peisagistică deosebită întregului teritoriu administrativ se va face cu avizul tuturor instituțiilor abilitate și interesate, conform legilor în vigoare.

PLAN URBANISTIC GENERAL
ORASUL SINAIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATILOR
TERITORIALE DE REFERINTA

Cap. IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATILOR TERITORIALE
DE REFERINTA

- Având în vedere mărimea și complexitatea orașului Sinsia, teritoriul intravilan al acestuia a fost împărțit în 83 unități teritoriale de referință (U.T.R.) delimitate prin străzi, elemente de cadru natural, limite de proprietate sau limita intravilanului.

Principalele criterii de împărțire a teritoriului intravilan al localității în unități teritoriale de referință sunt următoarele :

- funcțiunea predominantă a zonei ;
- omogenitatea zonei ;
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice ;
- limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, etc.)
- Corespondența dintre numărul U.T.R. și numărul trupurilor componente ale teritoriului intravilan este următoarea:

- U.T.R. 1 - 3	- T 2
- U.T.R. 4 - 37	- T 1
- U.T.R. 38	- T 3
- U.T.R. 39	- T 4
- U.T.R. 40	- T 5
- U.T.R. 41	- T 6
- U.T.R. 42	- T 7
- U.T.R. 43	- T 8
- U.T.R. 44	- T 9
- U.T.R. 45	- T 10
- U.T.R. 46	- T 11
- U.T.R. 47	- T 12
- U.T.R. 48	- T 13
- U.T.R. 49	- T 14
- U.T.R. 50	- T 15
- U.T.R. 51	- T 16
- U.T.R. 52	- T 17
- U.T.R. 53	- T 18
- U.T.R. 54	- T 19

- 165

- U.T.R. 55 - T 20
- U.T.R. 56 - T 21
- U.T.R. 57 - T 22
- U.T.R. 58 - T 23
- U.T.R. 59 - T 24
- U.T.R. 60 - T 25
- U.T.R. 61 - T 26
- U.T.R. 62 - T 27
- U.T.R. 63 - T 28
- U.T.R. 64 - T 29
- U.T.R. 65 - T 30
- U.T.R. 66 - T 31
- U.T.R. 67 - T 32
- U.T.R. 68 - T 33
- U.T.R. 69 - T 34
- U.T.R. 70 - T 35
- U.T.R. 71 - T 36
- U.T.R. 72 - T 37
- U.T.R. 73 - T 38
- U.T.R. 74 - T 39
- U.T.R. 75 - T 40
- U.T.R. 76 - T 41
- U.T.R. 77 - T 42
- U.T.R. 78 - T 43
- U.T.R. 79 - T 44
- U.T.R. 80 - T 45
- U.T.R. 81 - T 46
- U.T.R. 82 - T 47
- U.T.R. 83 - T 16A

- Incadrarea U.T.R. în categoriile de zone funcționale evidențiate în PUG este următoarea :

- C - UTR 24
- L - UTR 6; 7; 8; 9; 11; 12; 16; 18; 20; 21; 23; 25; 27; 31; 32; 34; 36
- P - UTR 3; 5; 14; 29; 35; 36; 37; 53; 69.
- I - UTR 1; 4; 10; 13; 15; 17; 19; 22; 33; 74; 75; 77; 82.
- G - UTR 2; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 48; 49; 51; 54; 68; 70; 71; 73; 76; 78; 80; 81; 83.
- CC - UTR 26; 38.
- IS - UTR 47; 50; 52; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 72; 79.
- S - UTR 28; 30; 61.



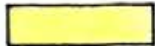




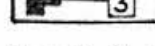
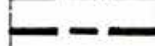
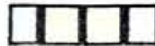
- 166 -

- In fișele U.T.R. care urmează sunt prezentate după caz, prescripții specifice acestora, în plus față de prescripțiile generale la nivelul localității și de cele specifice zonei funcționale, care se aplică fiecărui UTR;

- Delimitarea U.T.R. este cea prezentată în planul de situație sc. 1 : 5000 anexat la Regulament, precum și în planșele defalcate, grupate pe zone funcționale.

cm.

LEGENDA

-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS
-  ZONA CENTRALA
-  ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNA, RECREERE,
TURISM
-  ZONA MIXTA PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI
ZONE VERZI AMENAJATE PENTRU AGREMENT, SPORT,
RECREERE
-  ZONA DE PARCURI SI DOTARI SPORTIVE
-  ZONA UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
-  ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
-  ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
-  ZONA CAI FERATE SI DOTARI AFERENTE
-  REZERVATII DE ARHITECTURA - Z.1.
-  MONUMENTE DE ARHITECTURA - Z.1.
-  ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA DEOSEBITA - Z.2.
-  CULOARE DE PROTECTIE FATA DE RETELE MAGISTRA-
LE - Z.4.
-  ZONA PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
C.F.R. - Z.4.a.
-  ZONE PROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE SANITAR-Z.3.
-  REGULARIZARE VAI APE CURGATOARE
-  INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUCTIE PANA
LA ELABORAREA PUZ SAU PUD

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE " C "
- ZONA CENTRALA

- FISA UTR NR. 24

UNITATEA DE REFERINTA NR.241. SUBZONE COMPONENTE

- C 24 - Zona centrală a oraşului
- CR 24 - Căi de comunicație rutiere
- TA 24 - Râul Prahova (traseu regularizat)
- Z 1 - Rezervații de arhitectură
- Z.4.a. - Zonă protecție c.f.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR 24

In anul 1994 zona centrală a oraşului Sinaia a fost studiată în cadrul unui Plan urbanistic zonal, însoțit de un Regulament de urbanism propriu.

La cap. V din prezentul Regulament se găsește în copie Regulamentul aferent PUZ Zonă centrală.

Pentru zonele Z 1 se vor aplica prevederile de la pct. F.1. din prezentul Regulament local.

. IN CAZUL IN CARE ORASUL SINAIA VA FI DECLARAT ORAS - MUZEU, PRESCRIPTIILE PENTRU Z.1. SE APLICA PENTRU INTREGUL TERITORIU AL UTR 24.

171

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE " L "

- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

- FISA UTR NR. 6 ; 23 ; 31
- FISA UTR NR. 7 ; 18
- FISA UTR NR. 8 ; 9
- FISA UTR NR. 11 ; 32
- FISA UTR NR. 12
- FISA UTR NR. 16 ; 25 ; 34
- FISA UTR NR. 20 ; 21
- FISA UTR NR. 27

112

UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NR. 23; 27; 31

1. SUBZONE COMPONENTE

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - IT 23; IT 27 - IT 23a; IT 31a - G 27; G 31 - CR 23; 27; 31 - Z 1 - Z 2 - Z 3 - Z 4 | <ul style="list-style-type: none"> - Locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism. - Idem, propuse - Unități de gospodărie comună existente - Căi de comunicație rutieră - <u>Rezervație de arhitectură</u> - Zonă cu valoare peisagistică deosebită - Zonă de protecție sanitară - Zonă de protecție față de rețelele magistrale |
|---|---|

2. PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR 23; 27; 31

- În zonele UTR 23, 27 și 31, regimul de înălțime va fi cuprins între parter + demisol (eventual) și parter + 2 etaje + mansardă, cu posibile accente P+3+4 în cazul dotărilor de turism și agrement.

- În cadrul rezervațiilor de arhitectură din UTR 23; 27 regimul de înălțime se va stabili de la amplasament la amplasament prin studii de caz, pentru a nu se depăși înălțimea la cornișă a construcțiilor învecinate.

- În UTR 31 s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea unui PUZ.

- În zona IT 23a, unde se pot concesiona terenuri din proprietatea statului pentru execuția de locuințe pe loturi pentru una sau mai multe familii, se va întocmi mai întâi un plan de lotizare în temeiul Legii 50/1991.

Datorită configurației terenului, se recomandă ca locuințele, casele de vacanță sau construcții cu alte destinații amplasate în IT 23a să aibă maxim 3 etajuri (demisol + parter + etaj sau parter + etaj + mansardă).

- Pentru zonele Z.L. și Z.2. se vor aplica prevederile de la pct. F.1. și F.2. din prezentul Regulament local.

173

. IN CAZUL IN CARE ORASUL SINAIA CAPATA STATUTUL DE ORAS - MUZEU, INTREAGA SUPRAFATA A U.T.R. 27 și 31 SE SUPUNE PREVEDERILOR PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE - Z.1.

3. INDICATORI MAXIMI PREVAZUTI (POT și CUT)

- POT - 40%

- CUT - 1,3 pentru locuințe

Construcțiile cu caracter de odihnă, recreere, turism (pensiuni, minihoteluri, etc.) vor putea avea un POT de maxim 50%

Celelalte dotări social-culturale vor respecta POT maxim prevăzut de R.G.U., anexa nr. 2.

om.

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTANR.7: 181. SUBZONE COMPONENTE

- LI7 ; 18 - Locuințe și funcțiuni complementare existente regim de înălțime P+4.
- LI7a - Idem , propuse a se realiza
- LM18 - Locuințe și funcțiuni complementare existente regim înălțime P _ P+2
- LM7a - Parcelare pentru împroprietărirea veteranilor de război (loturi de 500 mp).
- LM18a - Locuințe propuse pe loturi proprietate particulară sau de stat.
- CR7; 18 - Căi de transport rutiere.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR 7 : 18

- LI7a - Regimul maxim de înălțime va fi P+4 etaje, cu sau fără spații pentru alte destinații decât locuințele la parterul blocurilor.
- In cadrul unor PUZ sau PUD se vor stabili amplasamente concrete pentru dotări social-culturale din sfera funcțiunilor complementare celei de locuire; inclusiv modernizări și extinderi în incinta Grupului școlar.
- LM7A - Zona parcelată va fi construită numai cu locuințe în regim maxim de înălțime P+2 etaje sau P+1 + mansardă:
- LM18a - Realizarea locuințelor pe terenurile proprietate de stat, prin concesionarea acestora către populație, se va face pe baza unui plan de lotizare (PUD) întocmit conform prevederilor de suprafețe din Legea 50/1991.
Prin planul de lotizare vor fi stabilite : numărul de familii pe lot, regimul de aliniere și POT, care vor fi înscrise în caietele de sarcini din documentația de concesionare.

- 178

- Regimul de înălțime al noilor locuințe va fi de max=P+2 etaje sau P+2+mansardă.

La autorizarea noilor construcții se va da o atenție sporită aspectului arhitectural și modului de utilizare a reliefului terenului.

3. INDICATORI MAXIMI PREVAZUTI (POT și CUT)

- In UTR 7

- în zonele cu blocuri de locuințe LI7, LI7a

- POT	20%
- CUT	1,0-1,1

- în zonele LM7a (parcelare pentru veterani).

- POT	35%
- CUT	0,7-1,0

- în restul teritoriului din UTR 7 (locuințe și funcțiuni complementare)

- CUT	40%
- POT	0,4-1,3

- In UTR 18

- în zonele de locuințe pe loturi individuale

- POT	40%
- CUT	0,4-1,2

- în zonele cu blocuri de locuințe

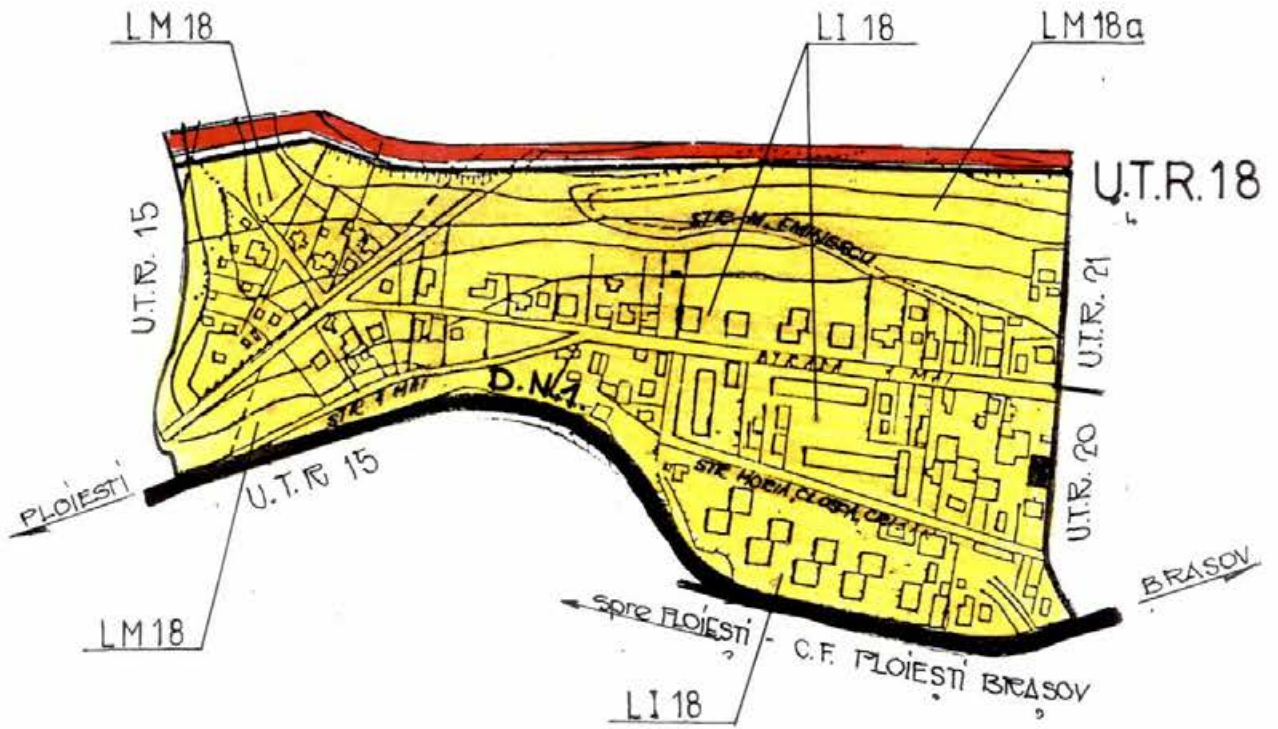
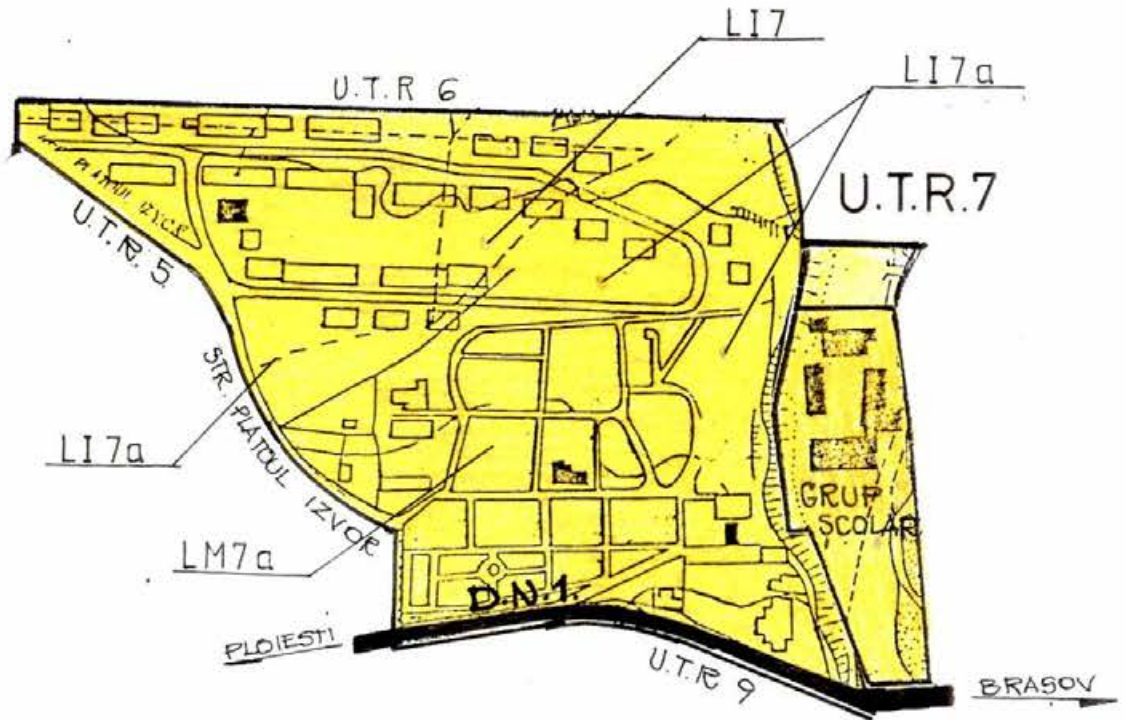
- POT	20%
- CUT	1,0-1,1

- în zonele LM18a

- POT	40%
- CUT	0,4-1,3

- Dotările social-culturale vor respecta POT maxim admis prin R.G.de urbanism, anexa nr.2.

././.



UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

- . NR. 8 ; 9
- . NR. 16 ; 25 ; 34

1. SUBZONE COMPONENTE

- LM 8 ; LM 9 ; - Locuințe și funcțiuni complementare exis-
- IM 16; IM 25; tente, regim de înălțime P - P+2
- IM 34
- CR 8;9;16;25;34; - Căi de transport rutiere și feroviare
- CF 8; CF 34 existente
- Z.3. - Zonă protecție sanitară
- Z.4.a./Z.4. - Zonă protecție față de c.f. și față de
- rețele magistrale

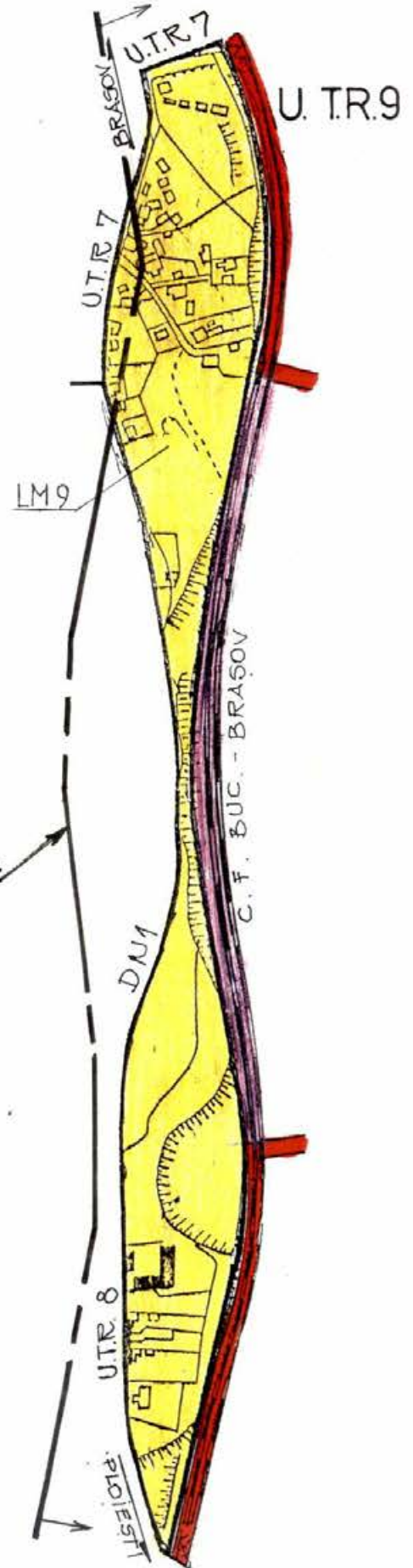
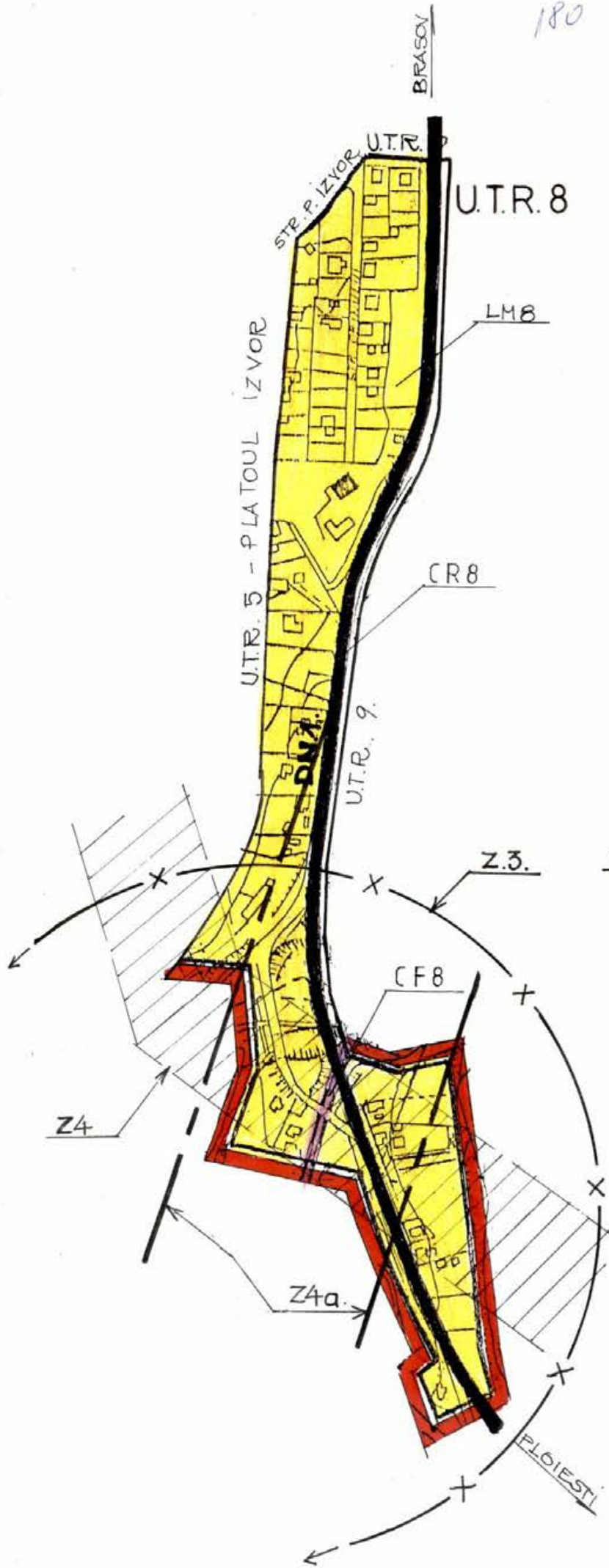
2. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R.

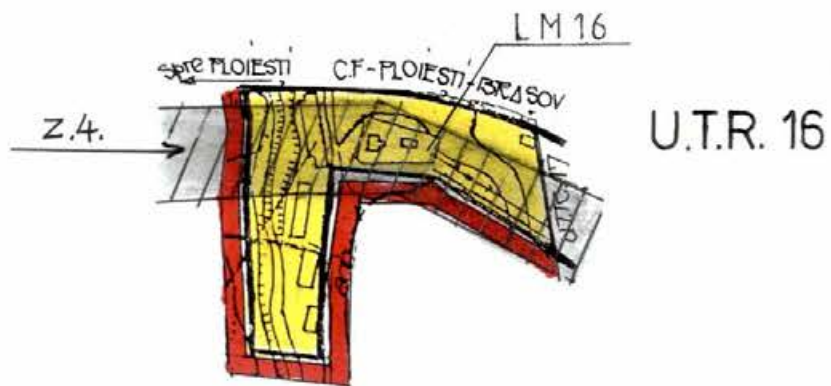
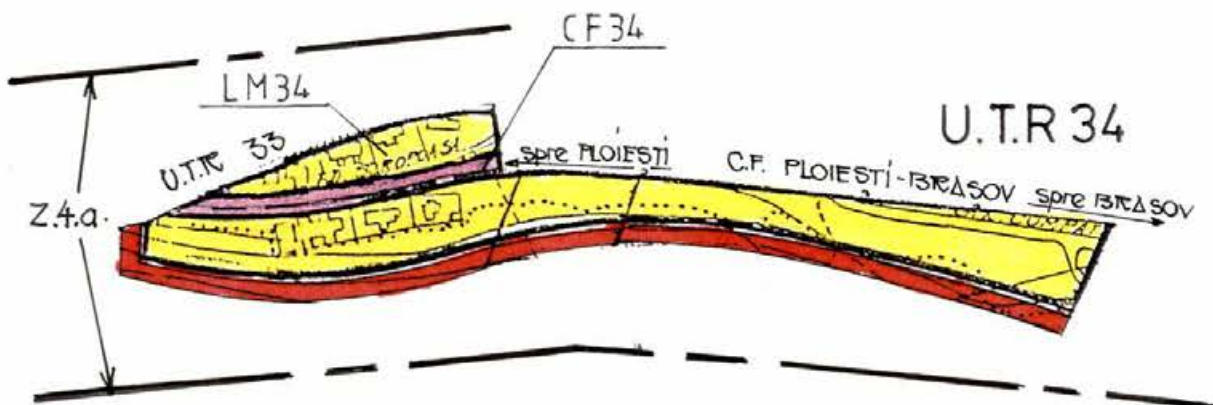
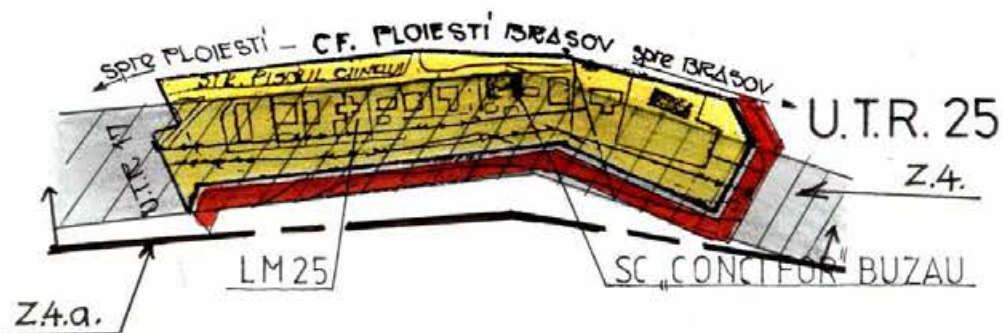
- Regimul maxim de înălțime al noilor construcții va fi de P+2 sau P+2+mansardăc
- Se vor respecta prescripțiile din avizele solicitate pentru terenurile afectate de zonele de protecție Z.3. și Z.4.
- Construcțiile existente amplasate la DN 1 sau vizibile de pe DN 1 și de pe calea ferată Ploiești - Brașov vor fi renovate și întreținute, iar celor nou propuse li se va da o atenție sporită în ceea ce privește aspectul urbanistic.

3. INDICATORI MAXIMI PREVAZUTI (POT și CUT)

- POT - 40%
- CUT - 0,4 - 1,2.

Dotările social - culturale vor respecta POT maxim prevăzut în R.G.U., anexa nr. 2.





UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

- . NR. 12
- . NR. 11; 32

1. SUBZONE COMPONENTE

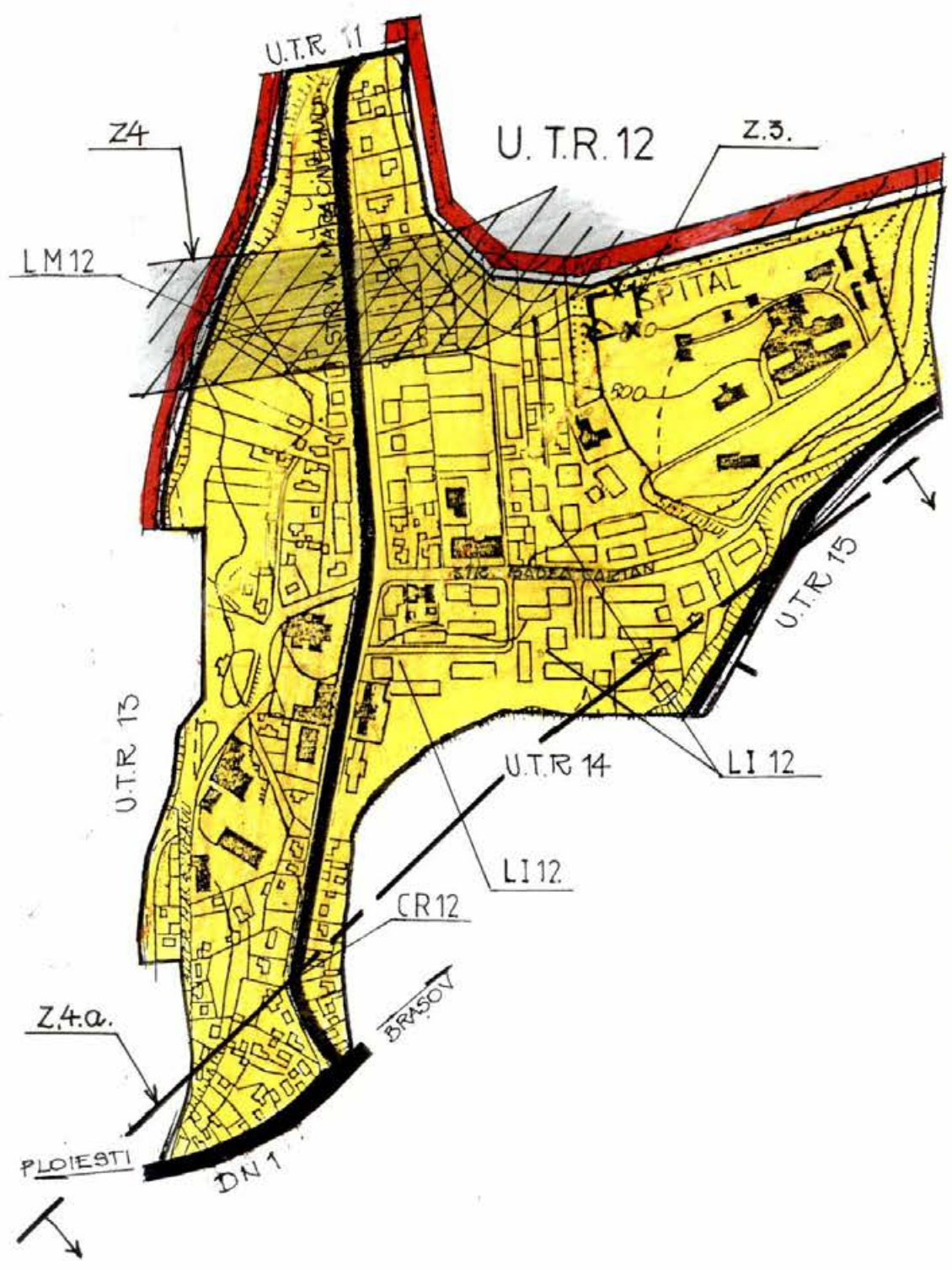
- LM 11; LM 12; LM 32
 - LI 12
 - I 32
 - S 32
 - CR 11; 12; 32
 - Z 3
 - Z.4.a./Z.4.
- Locuințe și funcțiuni completate, existente, regim de înălțime P - P+2+mansardă
 - Locuințe și funcțiuni completate, existente, regim de înălțime P+4 etaje
 - Unități de producție existente
 - Unități speciale : Pompieri
 - Căi de circulație rutieră
 - Zonă de protecție sanitară
 - Zonă de protecție față de c.f./și de rețele magistrale

2. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R.

- Regimul maxim de înălțime al noilor construcții amplasate la DN 1 în UTR 11 și 32 va fi de P+2 sau P+2+mansardă pentru locuințe, iar pentru alte genuri de construcții se va stabili prin PUZ sau PUD, funcție de destinație și amplasament.
- In celelalte zone din UTR 11; 12 ; 32 construcțiile noi vor respecta regimul maxim de înălțime de P+2, cu accente de P+3 de la caz la caz.
- O atenție deosebită se va da pladicii de arhitectură a construcțiilor noi, amplasate la DN1 în contextul cadrului construit în care se vor realiza.
- Se vor respecta prescripțiile din avizele eliberate de instituțiile abilitate pentru terenurile afectate de zonele de protecție Z.3. și Z4.

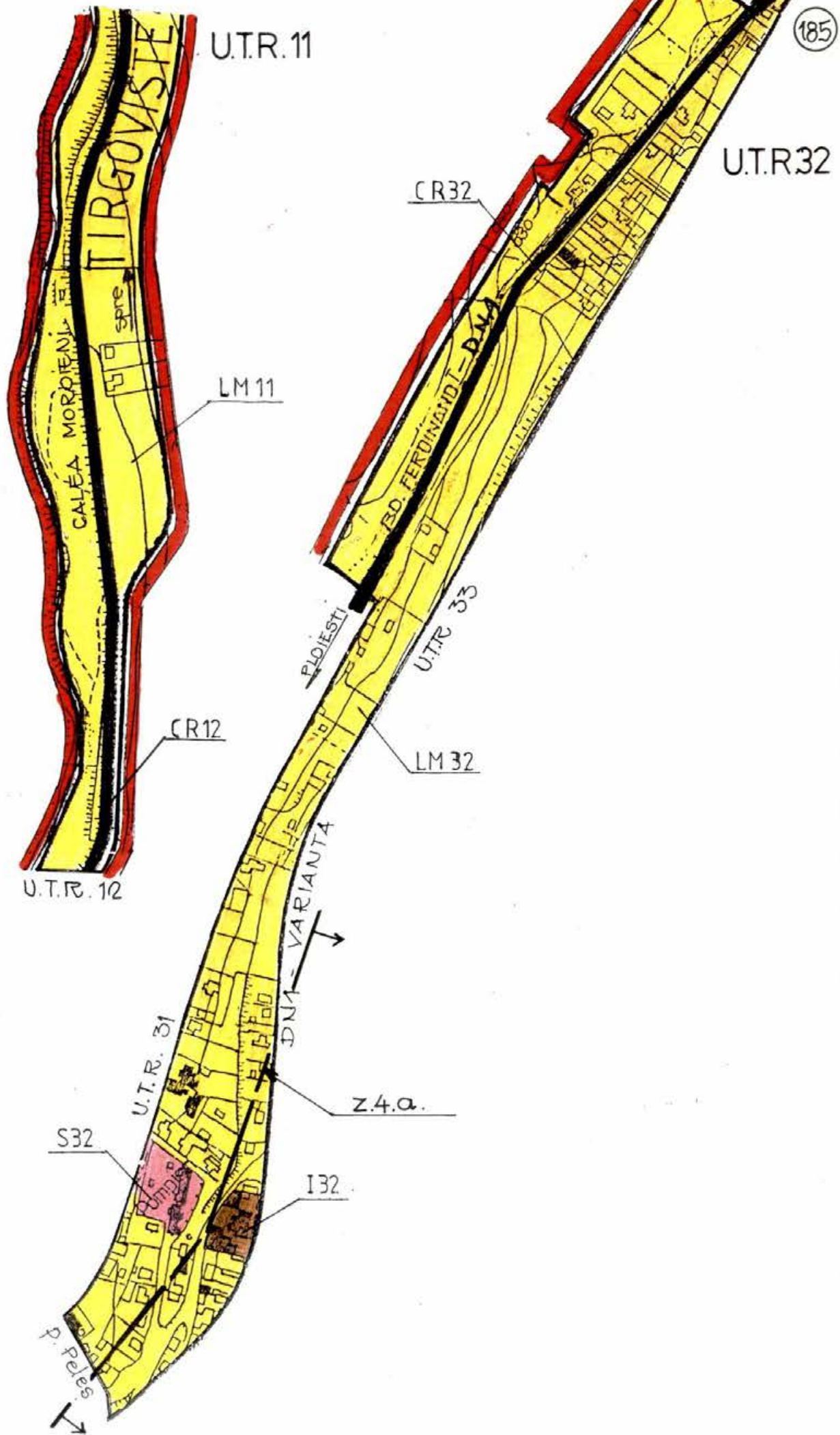
3. INDICATORI MAXIMI PREVAZUTI (POT și CUT)

- In UTR 11 și 32 - POT 40%
- CUT 0,4-1,3
- In UTR 12
- . zona LM 12 - POT 40%
- CUT 0,4-1,3



185

U.T.R. 32 : 11



U.T.R. 11

185

U.T.R. 32

CR 32

LM 11

CALEA MORITENI

TIRGOVISITE

spre

RD. FERDINANDI - DN1

BRASOV

POIESTI

U.T.R. 33

CR 12

LM 32

U.T.R. 12

DN1 - VARIANTA

U.T.R. 31

z.4.a.

S32

132

p. Peles

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

NR. 6 ; 20 ; 21

1. SUBZONE COMPONENTE

- LM 20 ; LM 21 - Locuințe și funcțiuni complementare, existente, regim de înălțime P - P + 2 + mansardă
- LM 6a ; LM 21a - Locuințe pe loturi proprietate particulară sau de stat, propuse
- CR 6; 20; 21 ; - Căi de transport rutiere
- UTR 19 - Unitate de producție existentă
- Z. 1 - Rezervație de arhitectură
- Z.2 - Zonă cu valoare peisajistică deosebită
- Z.4.a./Z.4. - Zonă de protecție față de rețelele magistrale față de c.f.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR. 6; 20; 21

- Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții va fi de P+2 + mansardă, la care se poate adăuga, după caz, demisolul
- Realizarea locuințelor pe terenurile de stat din LM6a; 21a după concesionarea lor către populație, se va face pe baza unui plan de lotizare (FUD), întocmit conform prevederilor de suprafețe din Legea nr.50/1991.
- La autorizarea noilor construcții se va da o atenție deosebită aspectului arhitectural - urbanistic și modului de valorificare a reliefului terenului .
- Pentru zonele Z.1. și Z.2. se vor aplica prevederile de la pct. F.1. și F.2. din prezentul Regulament local.

3. INDICATORII MAXIMI PREVĂZUTI (POT și CUT)

- POT - 40%
- CUT - 0,4-1,3

In zona de rezervație , POT va fi maxim 30 %

Dotările social-culturale vor respecta POT maxim prevăzut de R.G.U., anexa nr.2

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE " P "

- ZONA VERDE AMENAJATA
PENTRU AGREMENT, SPORT
RECREERE, TURISM și ZONA MIXTA
PENTRU UNITATI TURISTICE, SPORTIVE , etc.

- FISA UTR NR. 3 ; 5 ; 35
- FISA UTR NR. 14 ; 29 ; 37
- FISA UTR NR. 36
- FISA UTR NR. 53 ; 69

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTANR. 3; 5; 35; 361. SUBZONE COMPONENTE

- PT3; PT 36 - Zone mixte pentru complexe și unități turistice, dotări de sport, agrement, spații verzi amenajate, existente.
- PT 3a ; PT 5a;
PT 35a; PT 36a - Idem, propuse
- PT 36 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism, existentă și propusă spre extindere.
- CR 3;5;35;36 - Căi de comunicație rutieră
- S 36 - Releu RTV
- Z.2 - Zonă cu valoare peisagistică deosebită
- Z.4./Z.4.a. - Zonă de protecție față de rețelele magistrale/
și față de C.F.
- Z.3. - Zonă de protecție sanitară.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR 3;5;35;36

- In UTR 3 este instituită interdicție temporară de construcție până la elaborarea unui PUZ sau PUD.

↓ Categoriile de construcții admise pe teritoriile din PT și respectiv din LT vor respecta prevederile de construibilitate specifice din prezentul Regulament și din Regulamentul general de urbanism.

-Este indicat să nu se autorizeze nici un fel de lucrare în aceste UTR decât după elaborarea unor studii de urbanism, cel puțin la nivel de PUD dacă nu vor exista elemente suficiente pentru întocmirea unui PUZ.

IN CAZUL IN CARE ORASUL SINAIA CAPATA STATUTUL DE ORAS MUZEU, TERITORIUL CUPRINS IN UTR 36 SE VA SUPUNE PREVEDERILOR PENTRU ZONE CONSTRUIE PROTEJATE - Z.1, cap. III, pct. F.1.

3. INDICATORI MAXIMI PREVAZUTI (POT si CUT)

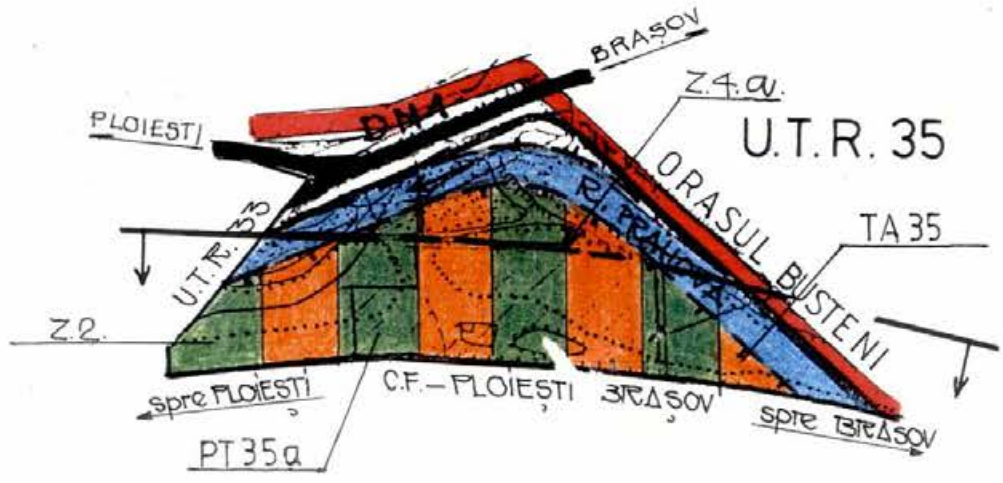
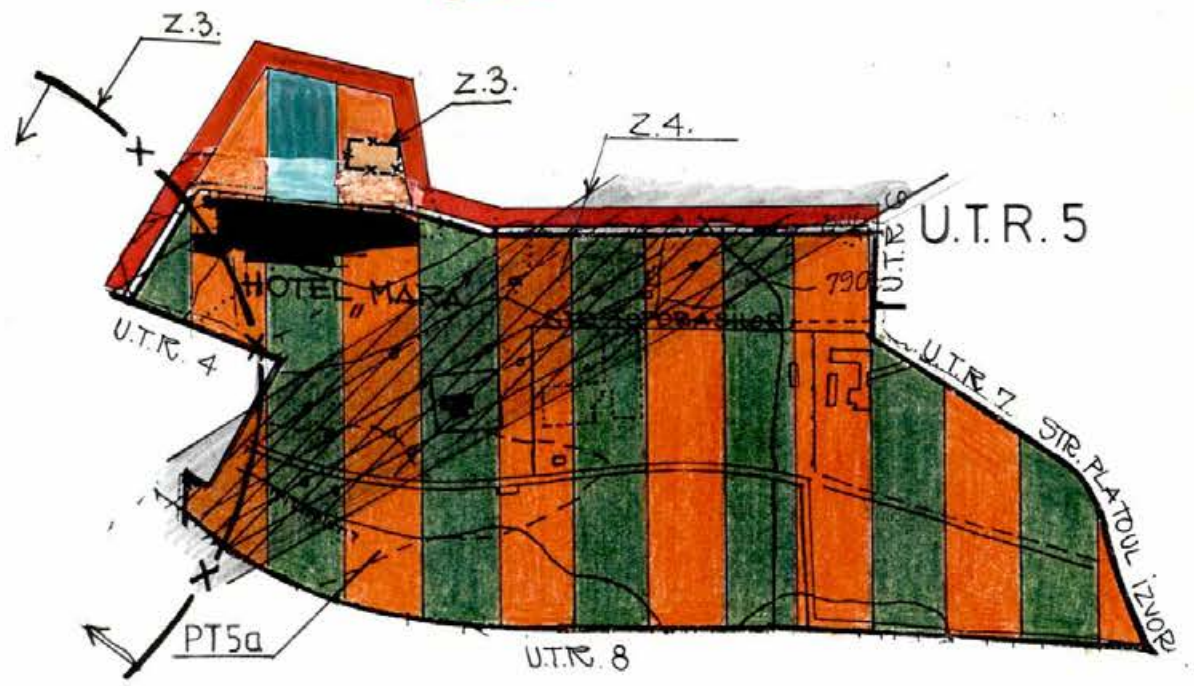
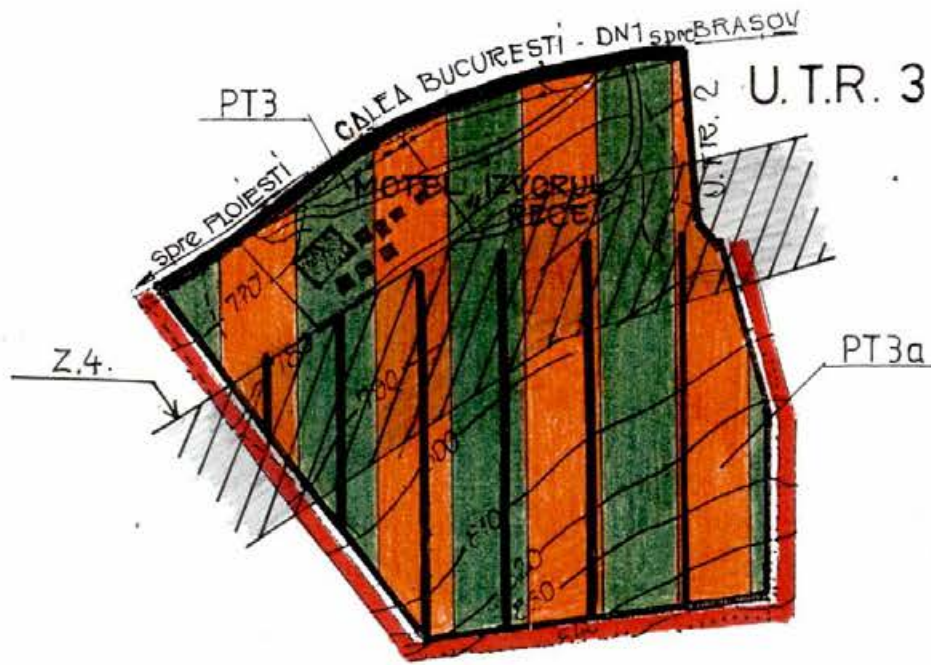
- Pentru zona LT 36 - POT 35-40%
- CUT 1,2 (la 3 caturi)

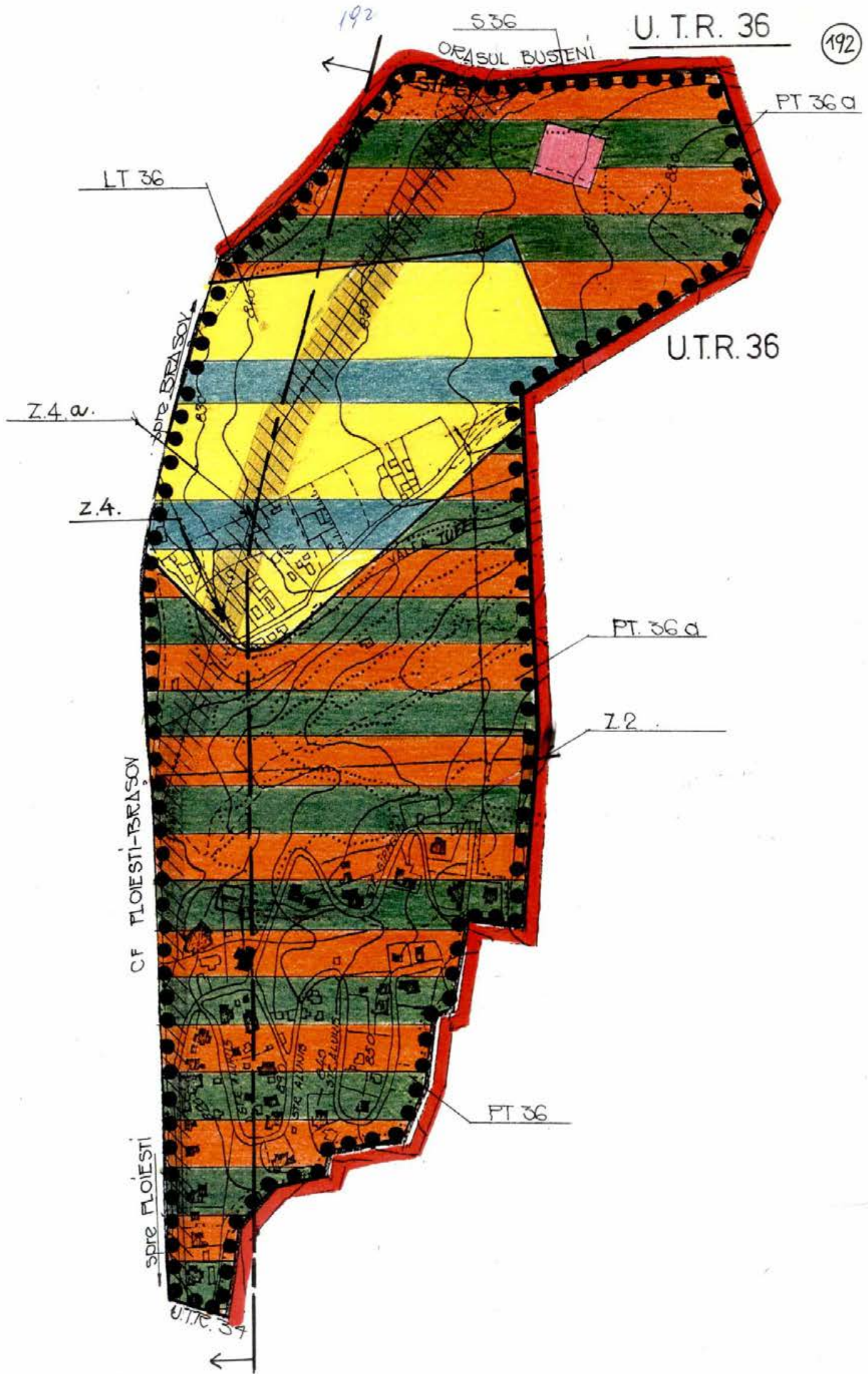
- 190

- Pentru zonele PT se poate aprecia un procent mediu de ocupare a terenului de cca. 30% și un POT maxim de 40%. Regulamentul general de urbanism nu menționează POT maxim pentru astfel de zone.

- În scopul menținerii specificului urbanistic local, se recomandă ca noile construcții turistice, sportive etc. să nu devină agresive prin masivitate (înălțimi, gabarite în plan).

TA.





UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTANR. 14 ; 29 ; 371. SUBZONE COMPONENTE

- PS 14 - Zone verzi și de dotări sportive, existente
- PS 37 a - Idem, propuse
- PC 29 - Parcuri amenajate (ansamblul Peleş) existente
- TA - Râul Prahova (traseu regularizat)
- CR 14 ; 29 ; 37 - Căi de comunicație rutieră
- Z.1. - Rezervație de arhitectură
- Z.2 - Zonă cu valoare peisagistică deosebită
- Z.4./ - Zonă de protecție față de rețelele magistrale/
Z.4.a. /față de c.f.
- LT 14;29 - Locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR. 14 ; 29 ; 37

- UTR. 29 , fiind și rezervație de arhitectură, se supune prescripțiilor organelor centrale de gestionare, conservare și protecție a monumentelor și siturilor istorice.

- Amplasarea unor dotări de sport și agrement între UTR 37 necesită elaborarea unui PUD, în care se vor aprecia și indicatorii maximi ai zonei.

3. INDICATORI MAXIMI PREVĂZUȚI (POT și CUT).

Pentru subzonele LT 14 și LT 29 :

- P.O.T. - 40%

- C.U.T. - 1,2.

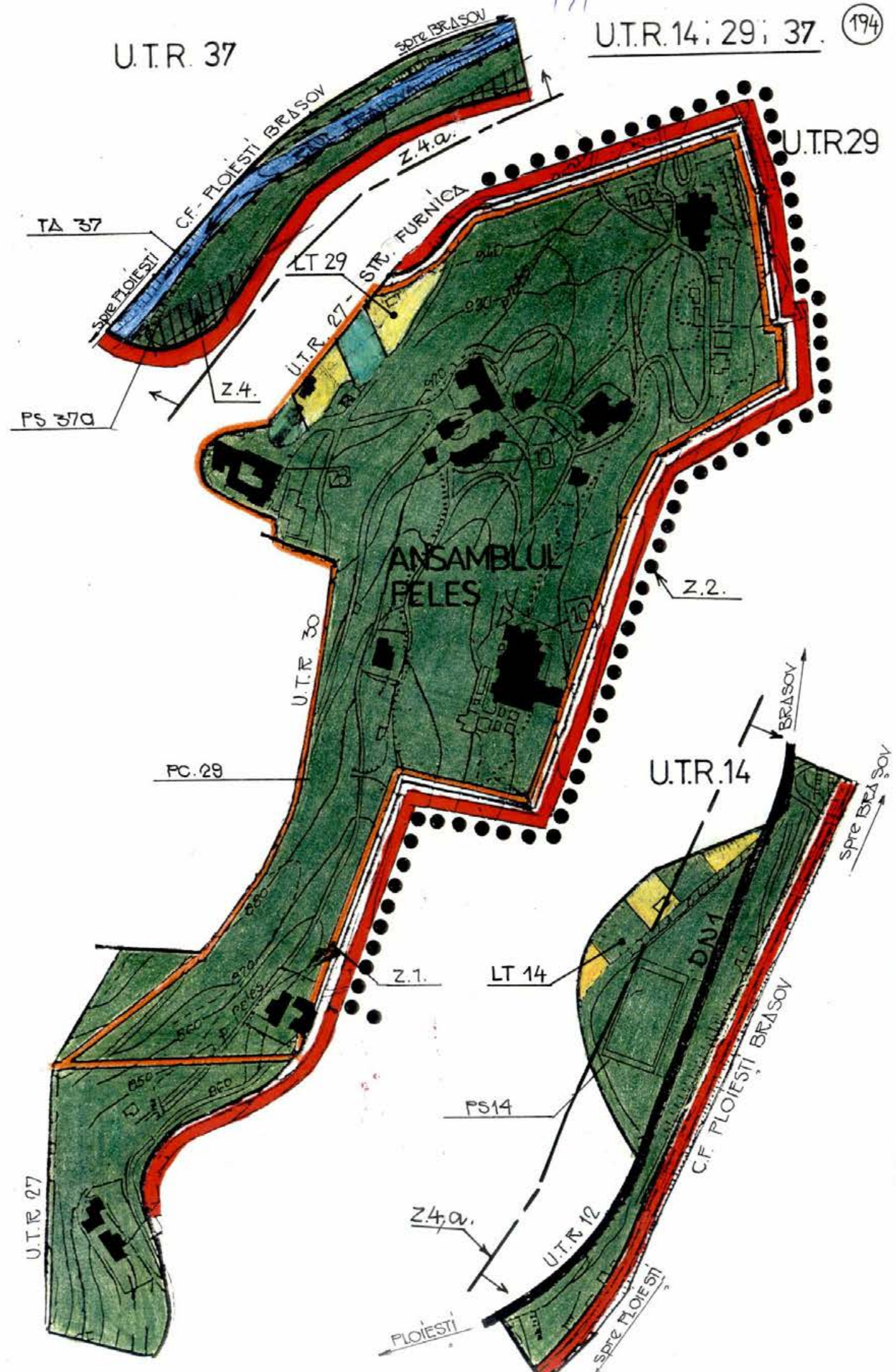
Dotările social - culturale și de turism vor respecta indicatorii maximi prevăzuți de R.G.U., anexa nr. 2.

194

U.T.R. 14; 29; 37. (194)

U.T.R. 37

U.T.R. 29



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE "IST"

- ZONA INSTITUTII CU CARACTER TURISTIC

- FISA UTR NR. :47 ; 50 ; 52 ; 55; 60;
62 - 67 ; 72 ; 79

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTANR. 47: 50: 52: 55: 60: 62: 67: 72: 791. DELIMITARE SI PRESCRIPTII

UTR enumerate mai sus sunt trupuri separate, răspândite în teritoriul administrativ al oraşului, după cum urmează:

- UTR 47 - Cabana Piscul Câinelui	T 12	
- UTR 50 - Clădiri anexe Peleş	T 15	
- UTR 52 - Cabana Poiana Stâniei	T 17	
- UTR 55 - Zona cotei 1400- 1500	T 20	711
- UTR 60 - Refugii Salvamont I Vf, Furnica	T 25	
- UTR 62 - Cabană şi staţie teleschi Vârful cu Dor	T 27	
- UTR 63 - Staţie plecare teleschi Vf. cu Dor	T 28	
- UTR 64 - Staţie plecare teleschi V. Furnica	T 29	
- UTR 65 - Staţie telescaun sosire V. Dorului	T 30	
- UTR 66 - Staţie plecare telescaun V. Dorului + cabana V. Dorului	T 31	
- UTR 67 - Staţie plecare teleschi V. Dorului	T 32	
- UTR 72 - Cabana Cuibul Dorului	T 37	
- UTR 79 - Staţie plecare teleschi Fântâna lui Davilla	T 44	

Toate UTR de mai sus au fost încadrate în zona funcţională /"IST" - zonă instituţiei cu caracter turistic.

Prescripţiile sunt cele prevăzute pentru astfel de zone, iar indicatorii maximi (POT şi CUT), încazul realizării unor noi obiective sau extinderi ale celor existente, se vor stabili prin PUD, PUZ sau studii de fezabilitate concrete.

În cazul unor obiective noi sau extinderi ale unor capacităţi existente, se va urmări cu prioritate menţinerea cadrului natural şi a vegetaţiei existente, precum şi luarea tuturor măsurilor de împiedicare a poluării mediului.

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE " I "
- ZONA UNITATI DE PRODUCTIE SI DE
DEPOZITARE

- FISA UTR NR. 1 ; 4 ; 13 ; 22 ; 10
- FISA UTR NR. 15 ; 17 ;
- FISA UTR NR. 33
- FISA UTR NR. 74 ; 75 ; 77 ; 82 .

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

NR.1 ; 4 ; 13 ; 22 ; 10

NR.15 ; 17

NR.33

NR.74 ; 75 ; 77 ; 82.

1. SUBZONE COMPONENTE

- II ; 4 ; 22 ; 13 ; 15 ; 17 - Unități industriale existente ;
- I-33 - Zonă unități mică producție, depozitare, organizare șantier, existente și cu posibilități de extindere ;
- PC-1 ; 33 - Zonă verde amenajată ;
- TA-13 ; 15 ; 17 ; 33 - Zonă ocupată de râul Prahova (traseu regularizat)
- UTR NR.74 ; 75 ; 77 sunt trupuri separate, amplasate în teritoriu, după cum urmează :
 - UTR-74 - Canton silvic Valea lui Bogdan - T.39
 - UTR-75 - Canton silvic Valea Largă - T.40
 - UTR-77 - Cabana forestieră IFBT Cămpina - T.42
 - UTR-82 - Șantier S.C. „CONFER” S.A. Buc. - T.47.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTRPermisuni

- Se pot autoriza lucrări de întreținere și reparații la clădirile existente, precum și construcții noi, în limitele indicatorilor maximi admisibili stabiliți prin studiu de specialitate.

Restricții

- Nu se vor autoriza nici un fel de construcții industriale noi care cuprind procese tehnologice poluante. Cele amplasate spre calea ferată București - Brașov și spre DN.1 vor avea o arhitectură îngrijită.

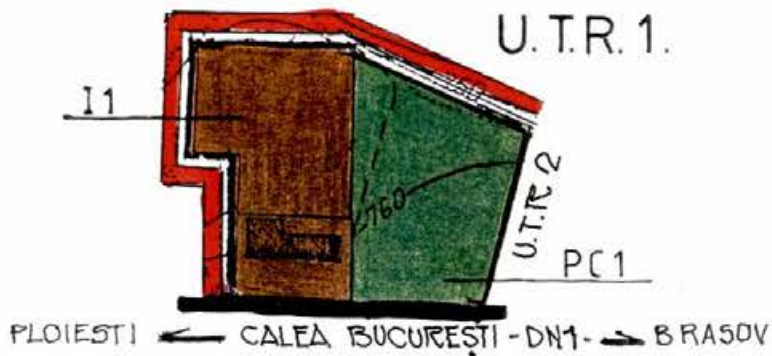
.//.

3. INDICATORII MAXIMI ADMISIBILI (POT si CUT)

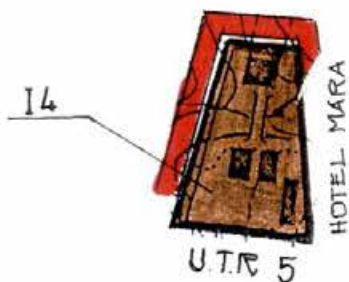
Se vor stabili prin studii de la caz la caz.

4. ALTE PRESCRIPTII

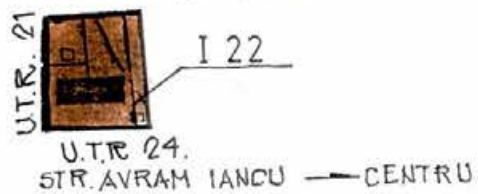
Pentru reducerea impactului vizual nefavorabil asupra zonelor industriale, este necesară luarea unor măsuri de îmbunătățire, salubritate și organizare a incintelor unităților industriale, de renovare a clădirilor degradate și unde este posibil, crearea unor paravane către căile de comunicație importante.



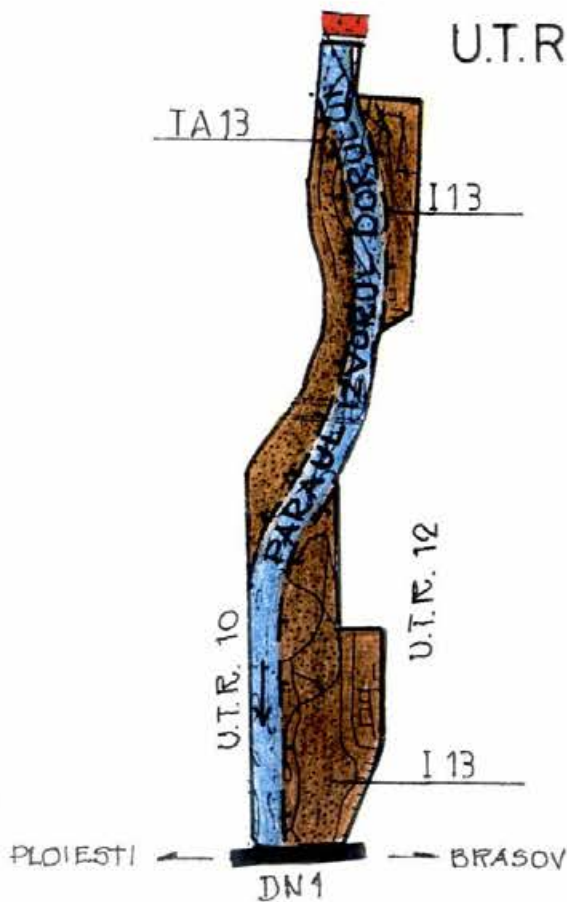
U.T.R. 4

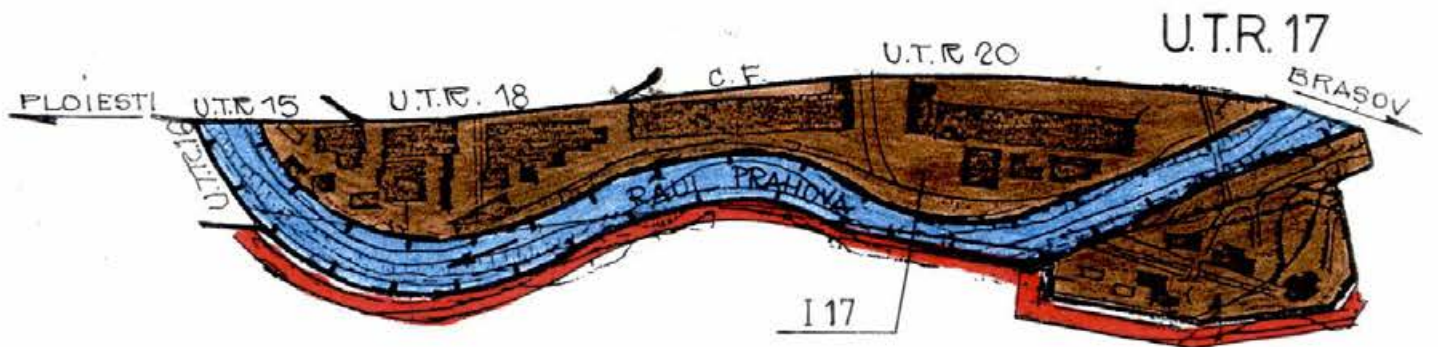
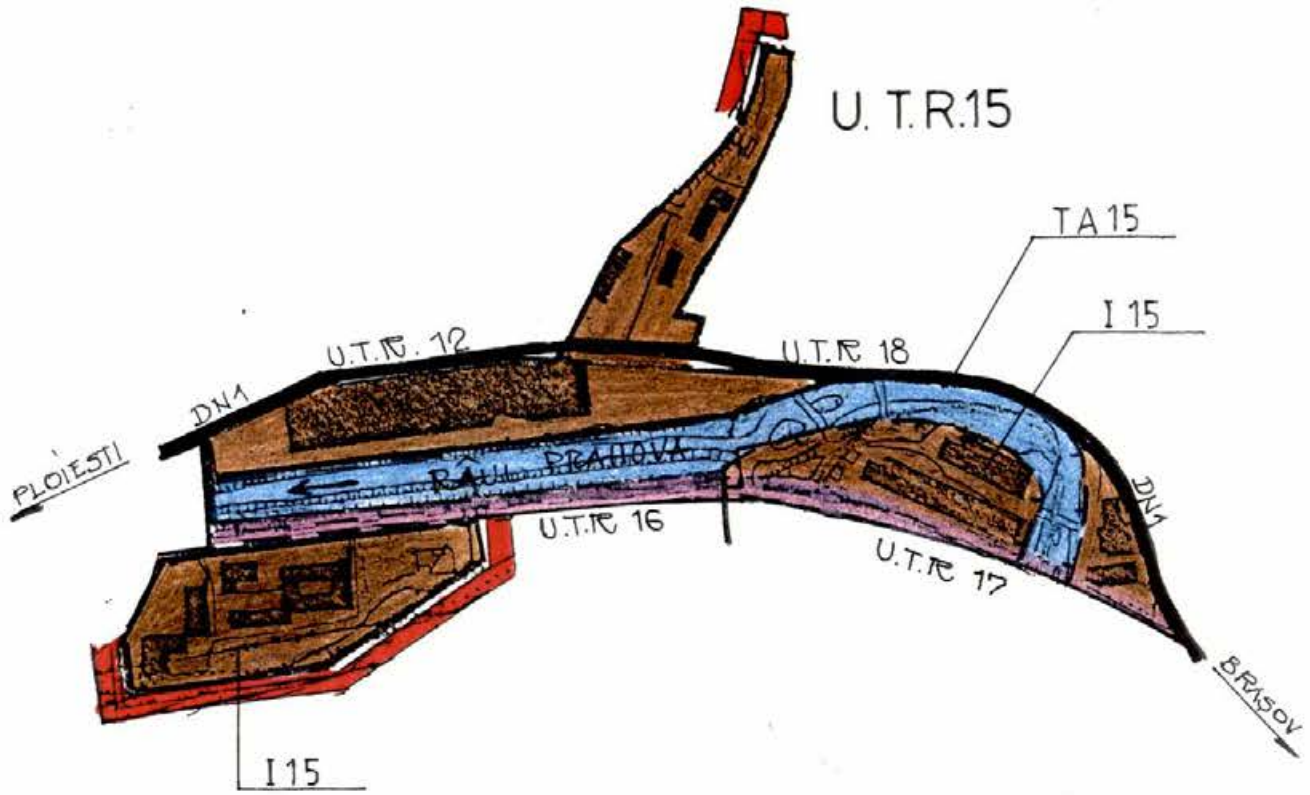


U.T.R. 22



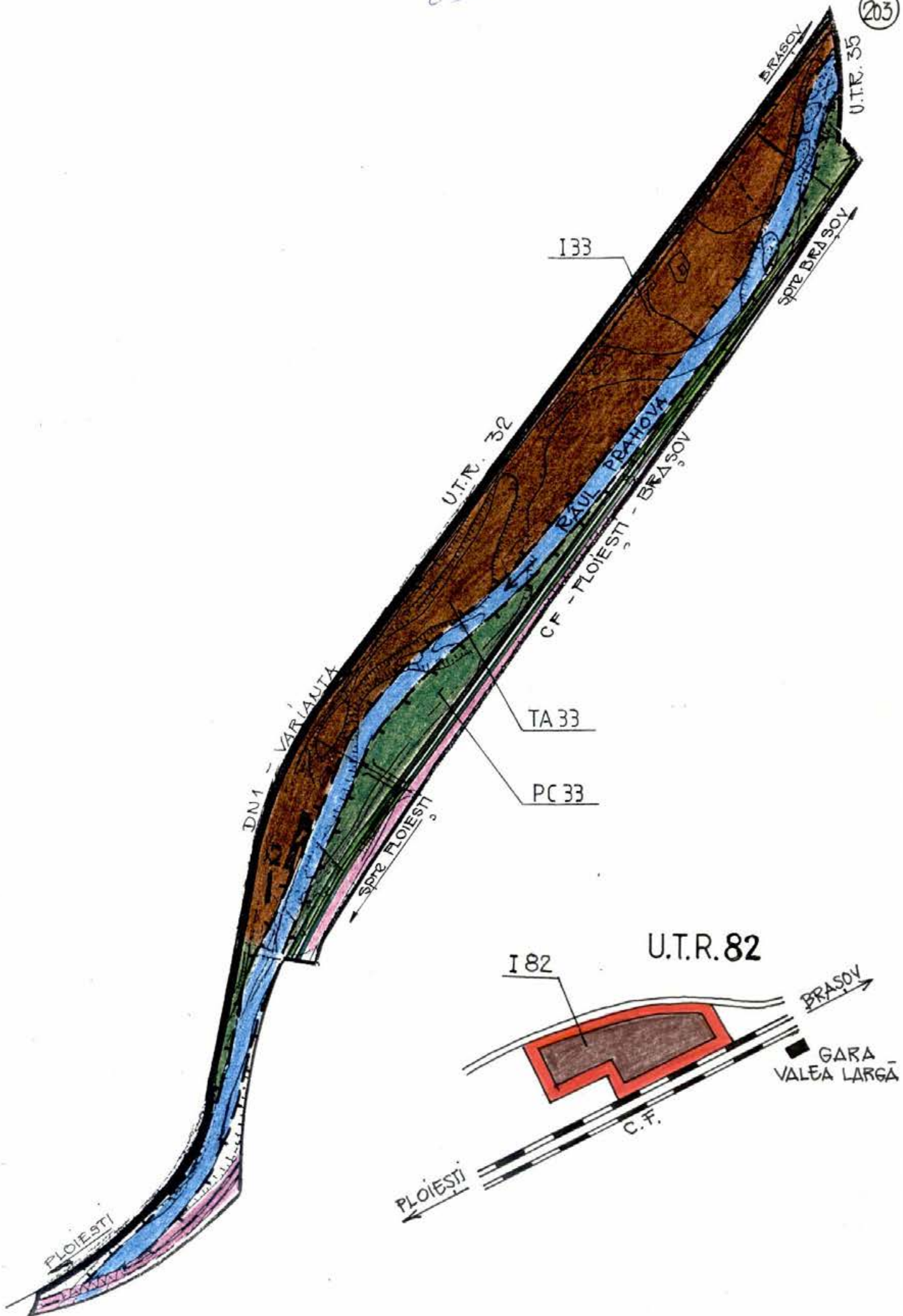
U.T.R. 13





203

203



204

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE "GC"
- GOSPODARIE COMUNALA

- FISA UTR NR. 2 ; 39 ;
- FISA UTR. NR. 39 + 46 ; 48 ; 49 ; 51 ; 54 ;
68 ; 70 ; 71 ; 73 ; 76 ; 78 ; 80 ; 81 ; 83.

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA NR.2 ; 39

1. Subzone componente :

- . G2 - cimitir existent
- . G2a - extindere cimitir
- . G 39 - stația de epurare a orașului (existent +
+ extindere viitoare)

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR 2 ; 39

- Se va urmări respectarea zonelor de protecție în jurul acestui gen de obiective prevăzute de normele sanitare și anume :

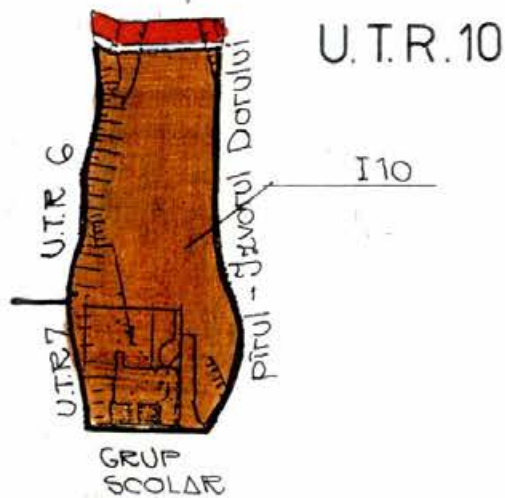
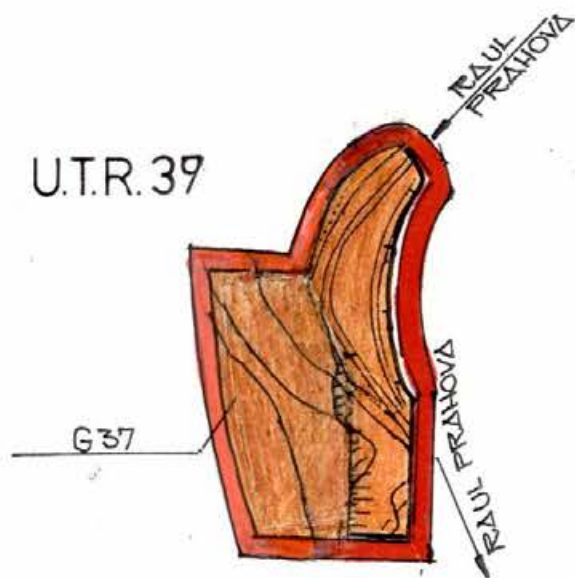
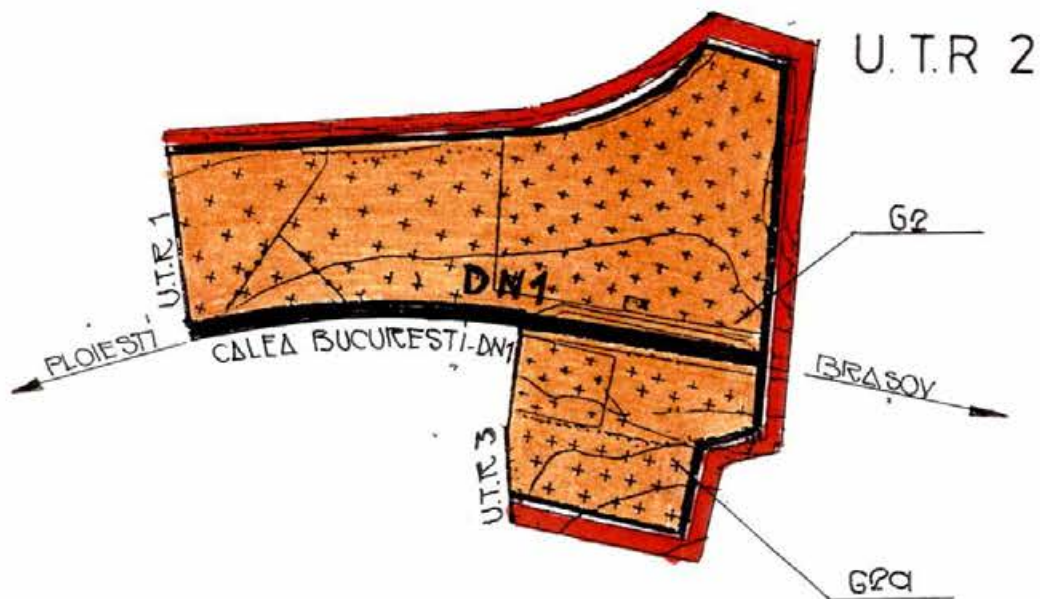
- 50 m lățime în jurul cimitirului
- 300 m lățime în jurul stației de epurare

3. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- În cazul extinderii unităților de mai sus și pe perioada exploatării capacităților existente, se vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv în domeniu.

4. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (POT și CUT)

- Nu este cazul.



UNITATILE TERITORIALE DE PREFERINTA

nr.39-46; 48; 49; 51; 54; 68; 70; 71; 73; 76; 78; 80; 81.

1. DELIMITARE

UTR enumerate în titlu sunt trupuri separate, răspândite în teritoriul administrativ al oraşului Sinaia, după cum urmează :

- UTR 39	- stație epurare Sinaia	T4
- UTR 40	- MHC III - Valea Largă	T5
- UTR 41	- unitate mică producție	T6
- UTR 42	- MHC II - Gaşu	T7
- UTR 43	- Baraj MHC III	T8
- UTR 44	- captare apă minerală Piscul Câinelui	T9
- UTR 45	- captare apă IMF Valea Câinelui	T10
- UTR 46	- rezervor apă IMF Valea Câinelui	T11
- UTR 48	- baraj și deznisipator ADEP - Valea Rea	T13
- UTR 49	- rezervor apă Cumpătul	T14
- UTR 51	- rezervor apă Vulpărie	T16
- UTR 54	- captare apă Pescărie	T19
- UTR 68	- platformă gunoi, fabrică prelucrare deșeuri, puț sec	T33
- UTR 70	- cămin rupere presiune Tirul cu Porumbei	T35
- UTR 71	- captare apă Vânturiș	T36
- UTR 73	- captare și deznisipator V.Dorului I	T38
- UTR 76	- captare apă Izvorul Rece (Sețu)	T41
- UTR 78	- cămin rupere presiune Plaiul cu Frasini	T43

Toate UTR de mai sus au fost încadrate în zona funcțională G - Gospodărie comunală.

- UTR 80	- rezervor apă „Cravata Roșie”	T45
- UTR 81	- captare apă „Peleş”	T46

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR

- UTR 33 - platforma de gunoi a oraşului - sunt necesare lucrări de amenajare conform normelor și normativelor în vigoare privind realizarea unor astfel de obiective și pentru protecția mediului.
- La proiectarea și executarea noilor lucrări se vor institui zonele de protecție sanitară cu regim sever, având în vedere respectarea documentelor, cu caracter normativ și directiv (standards, normative, instrucțiuni) referitoare la realizarea, proiectarea și exploatarea lucrărilor tehnico-edilitare.
- Se vor respecta soluțiile și reglementările propuse în studii și proiecte de specialitate privind echiparea tehnico-edilitară a oraşului.

3. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (POT și CUT)

Nu este cazul.

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE " CC"
- ZONA CAI DE COMUNICATIE

- FISA UTR. NR. 26 ; 38

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. 261. DELIMITARE

Conform planșei UTR 26 și în continuare de o parte și de alta a căii ferate, în cadrul intravilanului, inclusiv persoanele și clădirile celor două gări :

- gara Sinaia și Sinaia - haltă
- gara Valea Largă

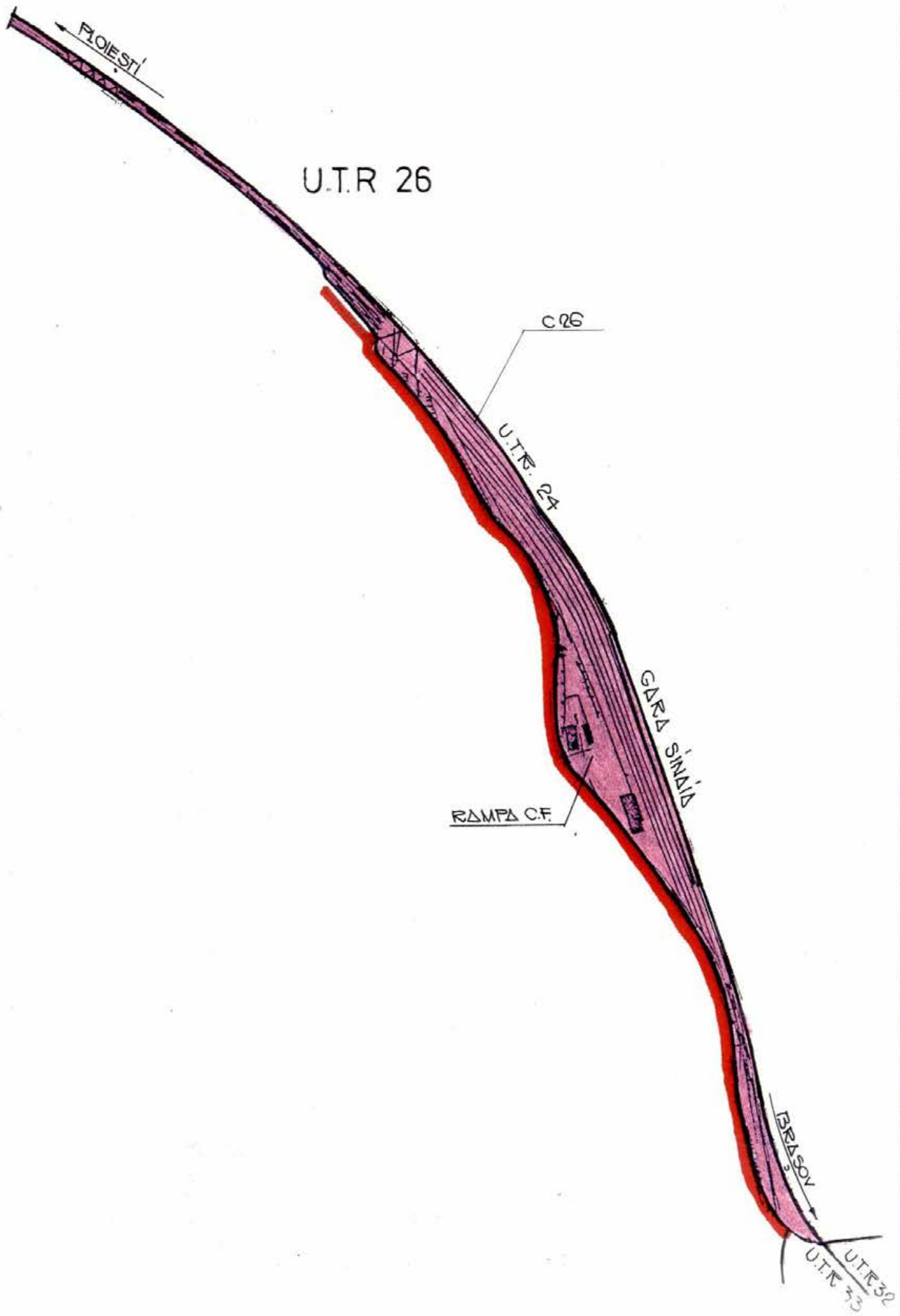
precum și zona de rmpă de-a lungul c.f., la gara Sinaia.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE UTR 26Permisuni și necesități

- Modernizarea pieței gării Sinaia
- Higienizarea WC public existent la gara Sinaia
- Intreținerea peronelor existente
- Triplarea liniei electrice de transport (existentă dublă)

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (POT și CUT)

Nu este cazul.



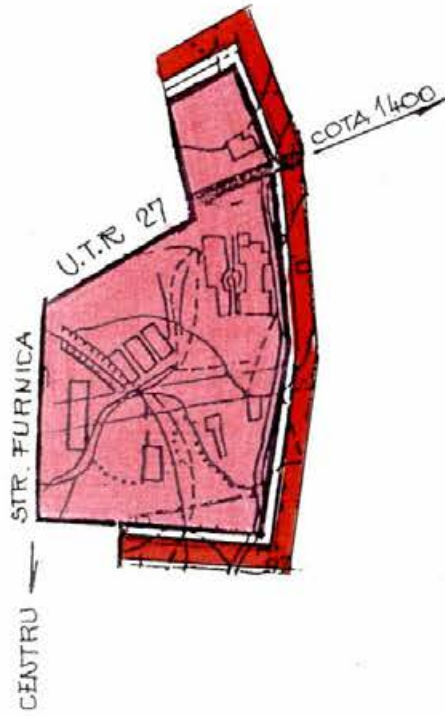
212

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA
APARTINAND ZONEI FUNCTIONALE " S "
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

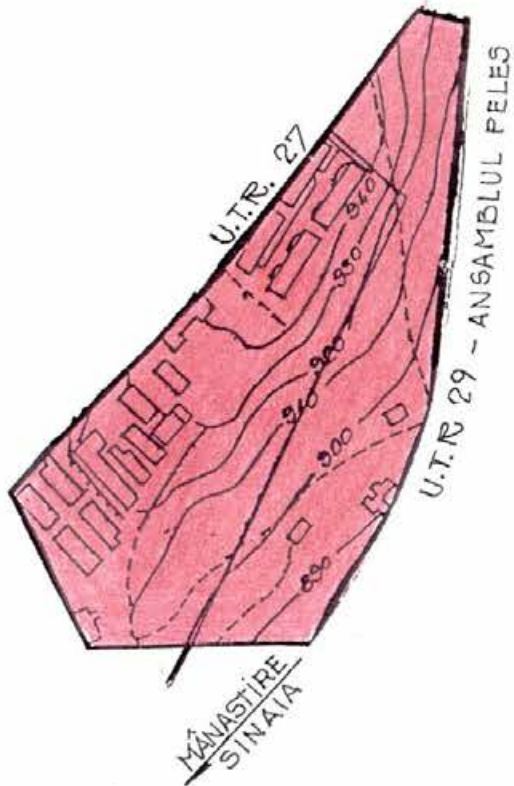
- UTR NR. 28 ; 30

- UTR NR. 61

U.T.R. 28



U. T. R. 30



PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAS SINAIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

V. A N E X E

PUIZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

215

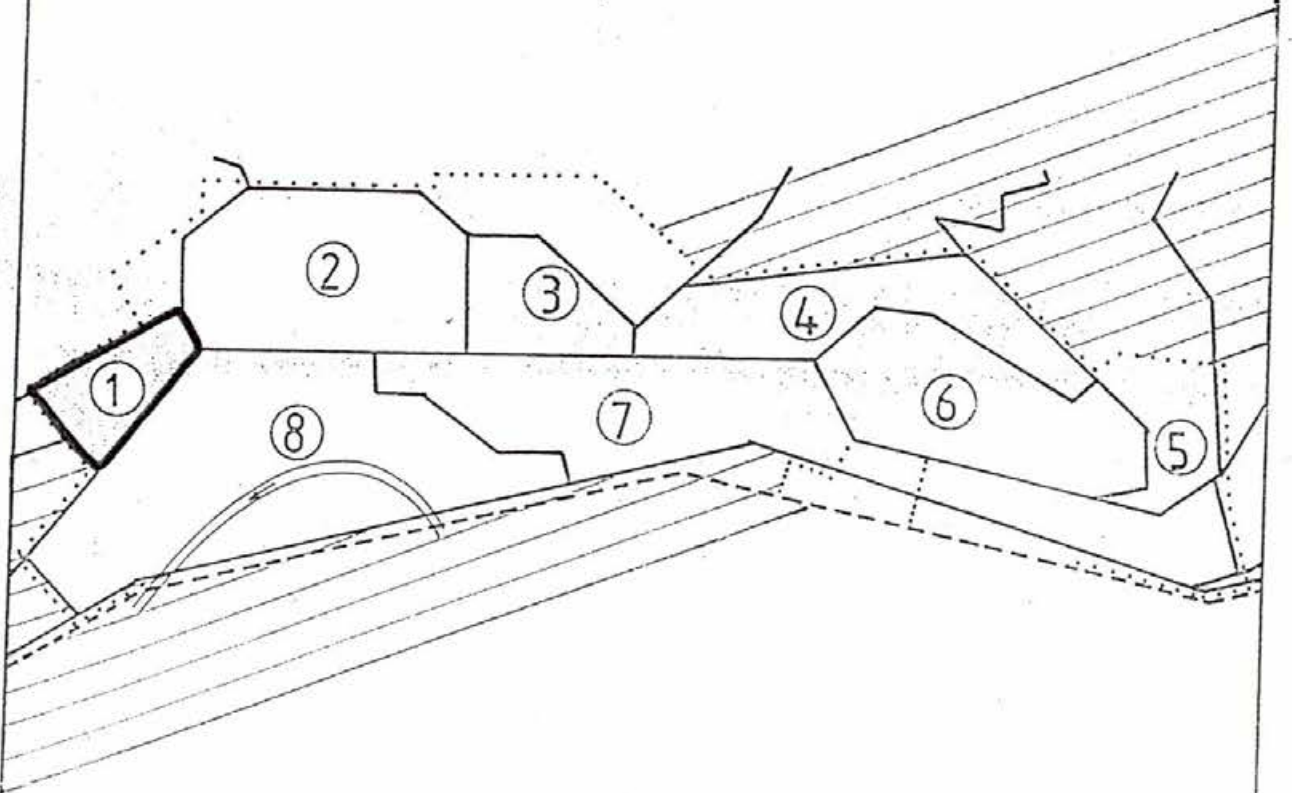
215

ZONA
CENTRALA

SINAIA

FIȘA REGULAMENT
NR.

1



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiești
PROIECT NR. 4/13015 A

S.C. CONSPROIECT S.A.
P L O I E S T I

Proiect nr.4/13015 A
Zona Centrală SINAIA - P.U.Z.

FISA REGULAMENT
SUBZONA 1

1. Date de recunoastere

1.1. Delimitare

- spre est : B-dul.Republicii
- spre sud : Str.I.L.Caragiale
- spre nord și vest : Str. Avram Iancu.

1.2. Construcții existente :

- locuințe P - P+2
- Spital secție pediatrie
- Hotel Internațional .

1.3. Tipul de proprietate a terenului

- domeniul public al Primăriei :
 - circulațiile aerosabile și pietonale
- domeniul privat al Primăriei :
 - terenul Spitalului de pediatrie. . . .
 - grup de locuințe aparținând R.A.G.C.L.
- proprietate privată :
 - locuințe
 - Hotel Internațional .

2. Propuneri

- Amenajarea intersecției între B-dul.Carol I cu str.Avram Iancu .

3. Recomandări pentru construcțiile existente

- Operațiuni de întreținere, reparații și modernizări
- In sectorul clădirilor ce se mențin se pot autoriza construcții de locuințe prin completări până la 3 niveluri, respectând regimul de aliniere propus.

- 217

4. Restricții

- Nu este cazul .

5. Regimul de aliniere al construcțiilor

- Urmărește linia fronturilor existente astfel :
- 15 m până la axul străzii Avram Iancu și B-dului. Republicii ;
- 10 m până la axul străzii I.L. Caragiale ;

6. Regimul de înălțime al construcțiilor

- Pentru locuințele menționate și propuse P+1-2 .

7. Indici privind utilizarea terenului.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) =
= 25 - 30 % ;

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) =
0,8 - 1,0 ;

8. Accese principale

- Din străzile perimetrare.

9. Categorii de materiale de construcție

- pentru locuințe : zidărie portantă din cărămidă și planșee din beton armat ;
- pentru străzi : în funcție de declivități : asfalt sau piatră cubică pe fundații din beton sau balast și nisip ;
- pentru trotuare : asfalt turnat pe fundație de beton.

10. Plantații

- La latitudinea proprietarilor.

SEF COLECTIV,
arh. Gh.Dumitrescu

INTOCMIT,
arh. V.Socolescu

CM.

PUIZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

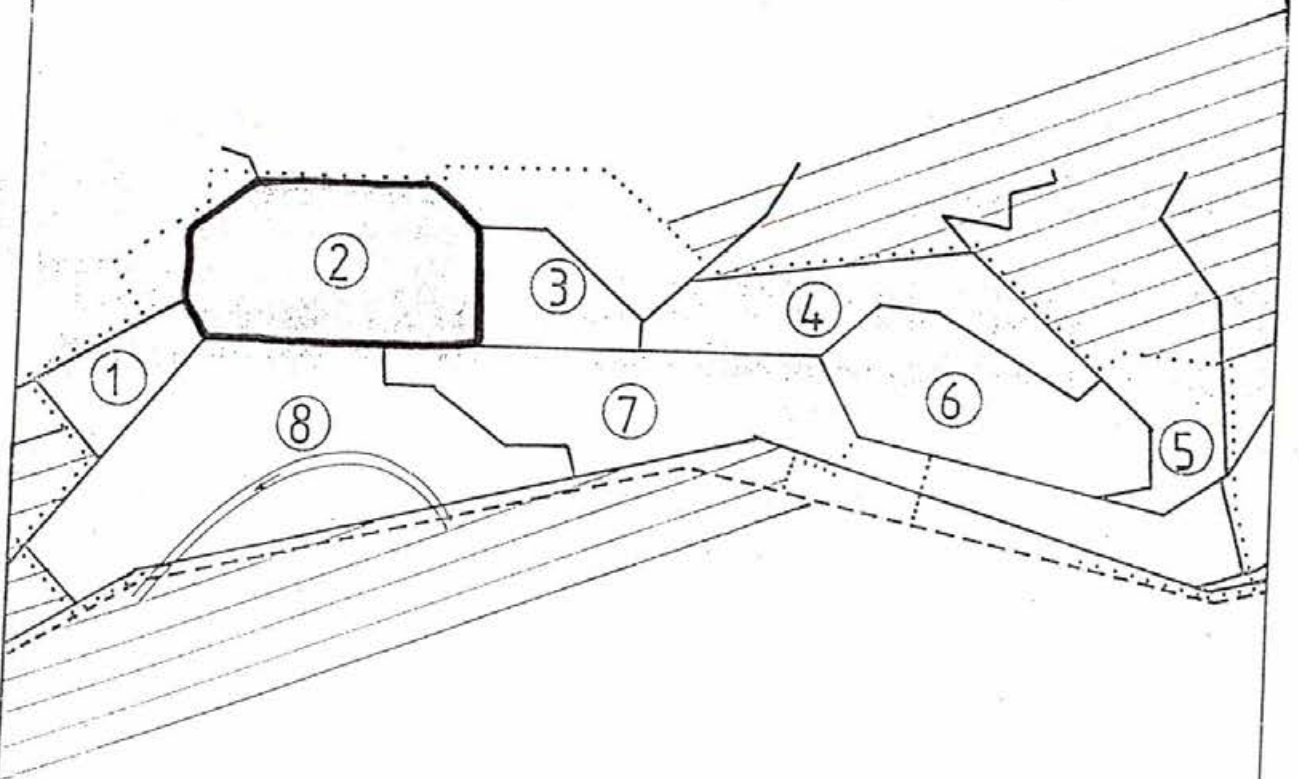
218

ZONA
CENTRALA

SINAIA

FIȘA REGULAMENT
NR.

2



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiesti
PROIECT NR.4/13015 A

S.C. CONSPROIECT S.A.
P L O I E S T I

Proiect nr.4/13015 A . . .
Zona Centrală SINAIA - P.U.Z.

FISA REGULAMENT

Subzona 2.

1. DATE DE RECUNOASTERE

1.1. Delimitare

- spre est : B-dul.Carol I
- spre vest și nord : Str.Cuza Vodă
- spre sud : Intersecția B-dul.Carol I cu str.Ăvram Iancu -
noul traseu corectat pentru str.M.Kogălniceanu.

1.2. Construcții existente

- Școala Generală George Enescu
- Spital Pediatric
- Poliția
- Tabără copii
- Banca Comercială
- Asociația sportivă
- Centru veterinar
- Vile odihnă
- locuințe P - P+2 .

1.3. Tipul de proprietate al terenului

- domeniul public al Primăriei
 - circulațiile carosabile și pietonale
- domeniul privat al Primăriei
 - terenurile unor instituții enumerate mai sus,
 - terenurile unor clădiri aparținând R.A.G.C.L.
 - versantul sudic al Văii Iancului
 - terenuri libere pe str.Alexandru Vlahuță
- proprietate privată :
 - terenuri locuințe
 - terenuri societăți comerciale

2. PROPUNERI - de la nord spre sud,

- Expoziția (intersecție B-dul.Carol I cu str.Cuza Vodă)
- Minihotel (str.Alexandru Vlahuță)
- clădire birouri, agenții, garaje
- garaj (parcaj) etajat.
- parcaj
- corectarea traseului str.Mihail Kogălniceanu
- amenajări de spații pietonale și plantării.

3. RECOMANDARI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- Operațiuni de întreținere, reparații și modernizări ;
- Pentru monumente : restaurări, consolidări, modernizări, îmbunătățirea nivelului de echipare tehnico edilitară ;
- In sectoarele cu clădiri ce se mențin se pot autoriza construcții prin completări până la 3 niveluri.

4. RESTRICTII

Nu este cazul.

5. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

- Urmărește linia fronturilor existente :
 - 10 m până la axul străzilor Cuza Vodă și Al.Vlahuță ;
 - 7 m până la axul străzii M.Kogălniceanu
- Pentru construcțiile propuse s-a stabilit în funcție de program, volum și considerente compoziționale.
 - 25 m față de axul B-dului.Carol I
 - 12 m față de axul str.Al.Vlahuță.

6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

- Pentru locuințele menționate și propuse P+1-2 ;
- Expoziție - P+1
- Minihotel - P+2
- Clădire birouri, agenții, P+2 - garaje etajate sub cota ± 0.00.;
- garaj - un nivel peste cota cea mai înaltă a drumului de acces.

7. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

- Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) = 30 - 35 %
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) = 1 - 1,5

- 3 - ²²¹

8. ACCESE PRINCIPALE

- pentru expoziție și sediu birouri pe latura de est ;
- pentru minohotel pe latura de nord ;
- pentru garaj (parcare etajată) pe latura de sud și nord.

9. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

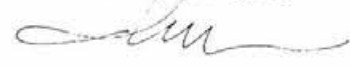
- cadre b.s., zidărie cărămidă, planșee din beton armat ;
- pentru străzi în funcție de declivități și de caracteristici - drum, pod, lucrări de artă ;
- pentru trotuare - asfalt, piatră, dale prefabricate finisate ;

10. PLANTATII

- La latitudinea proprietarilor, din speciile acclimatizate în zonă.

.SEF. COLECTIV,
arh. Gh. Dumitrescu

.INTOCMIT,
arh. V. Săcăleanu

CM.

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

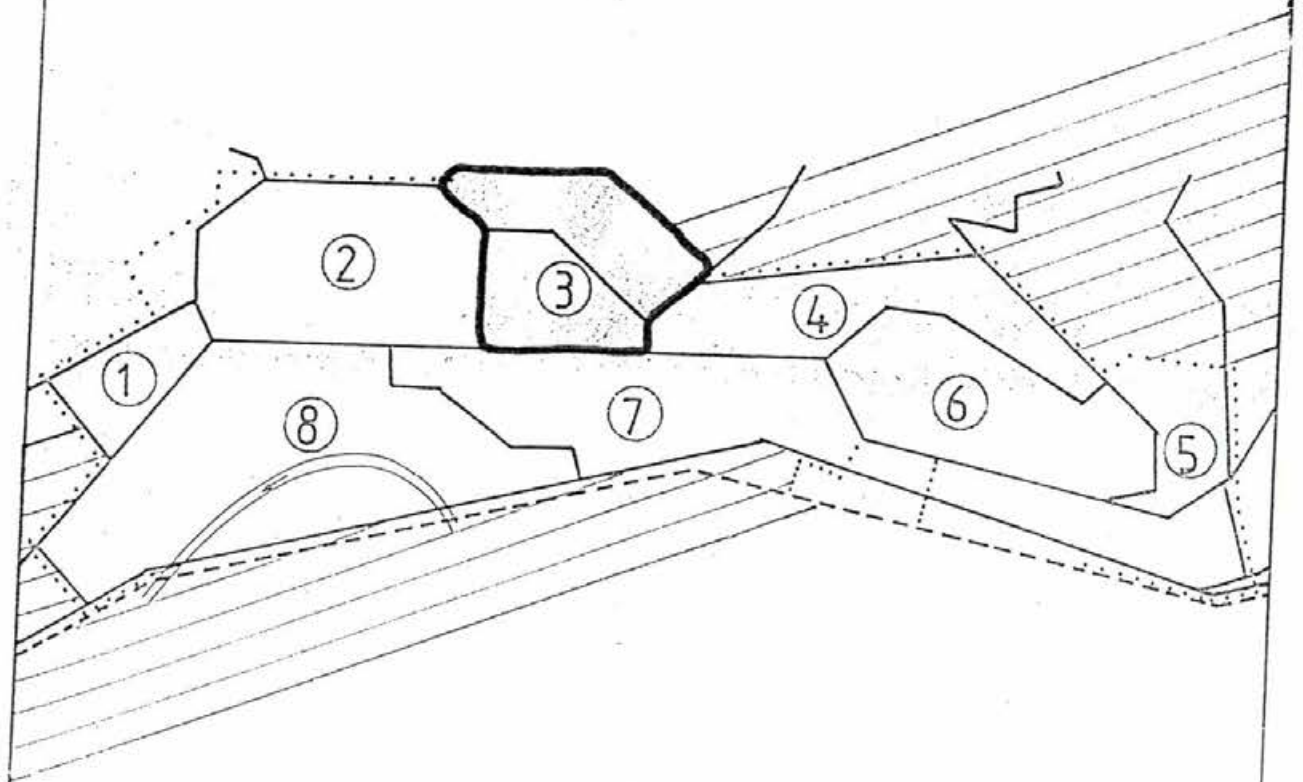
222

222

ZONA
CENTRALA

SINAIA

FIȘA REGULAMENT
NR.



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiesti
PROIECT NR./13015 A

S.C. CONSPROIECT S.A.
P L O I E S T I

Proiect nr.4/13015 A
Zona Centrelă SINAIA - P.U.Z.

PISA REGULAMENT
SUBZONA 3.

1. DATE DE RECUNOASTERE

1.1. Delimitare

- spre est : B-dul. Carol I
- spre sud : Str. Cuza Vodă
- spre vest și nord-vest : aliniamente între Telecabină, Seră, curbă pe str. M. Kogălniceanu și intersecția str. Aosta cu str. Spătar Centauczino.
- spre nord-est : str. Aosta .

1.2. Construcții existente

- Hotel Montana
- Trezoreria
- Telecabina
- Sediul COMSIN
- Restaurant Bucegi
- Spații comerciale, birouri
- locuințe P - P+2-3 .

1.3. Tipul de proprietate al terenului

- Domeniul public al Primăriei :
 - circulații carosabile, pietonale și parcaje
- Domeniul privat al Primăriei
 - terenurile din jurul Telecabinei
 - terenuri aparținând clădirilor R.A.G.C.L.
- Proprietate privată :
 - terenuri , locuințe
 - terenuri Societăți Comerciale.

2. PROPUNERI

- Hotel în proximitatea Telecabinei ;
- Extindere telecabină ;
- Stradă prin străpungere între str. Cuza Vodă și Aosta ;

- Amenajarea de spații pietonale, plantării și mobilier urban pe versantul telecabinei ;
- Parcări și garări subterane .

3. RECOMANDARI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- Operațiuni de întreținere, reparații, modernizări pentru clădirile menționate ;
- Restaurare, consolidare și modernizare pentru monumente .

4. RESTRIȚII

- Zona de restricții : de la Hotel Montana până la limita de nord a subzonei ;
- Nu este permisă amplasarea altor construcții, zona fiind rezervată amplasării într-un viitor mai îndepărtat a Primăriei orașului cu amenajările corespunzătoare. Acest amplasament va face obiectul unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) .

5. REGIM DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

- Pentru hotel P+2 urmărind relieful terenului, sub cota terenului urmând a se amplasa garaje, anexe ;
- Pentru extinderea telecabinei menținerea cotelor clădirii existente .

6. REGIM DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

- Pentru hotel și extindere telecabină s-a stabilit în funcție de program, volum, relief și considerente compoziționale.

7. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = 40 % ;
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) = 1,5 - 1,8 ;

8. ACORSE PRINCIPALE

- Pentru hotel pe laturile de est și nord ;
- Pentru telecabină pe latura de est ;

9. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- Pentru construcții cadre din beton armat, zidărie din cărămidă, planșee din beton armat ;
- Pentru străzi în funcție de declivități, pe fundații din beton. Lucrări de artă din : beton, piatră naturală .
- Pentru circulații pietonale - trotuare, trepte și daleje ornamentale : asfalt, beton, dale finite, piatră naturală.

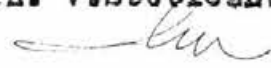
10. PLANTATII

- Conifere și foioase integrându-se în specificul vegetației existente ;
- Gazon și amenajări florale decorative ;
- Se vor menține pe cât posibil arborii valoroși existenți .

SEF COLECTIV,
arh. Gh.Dumitrescu



ÎNTRUCMIT,
arh. V.Scoțeanu



CM.

PUIZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

226

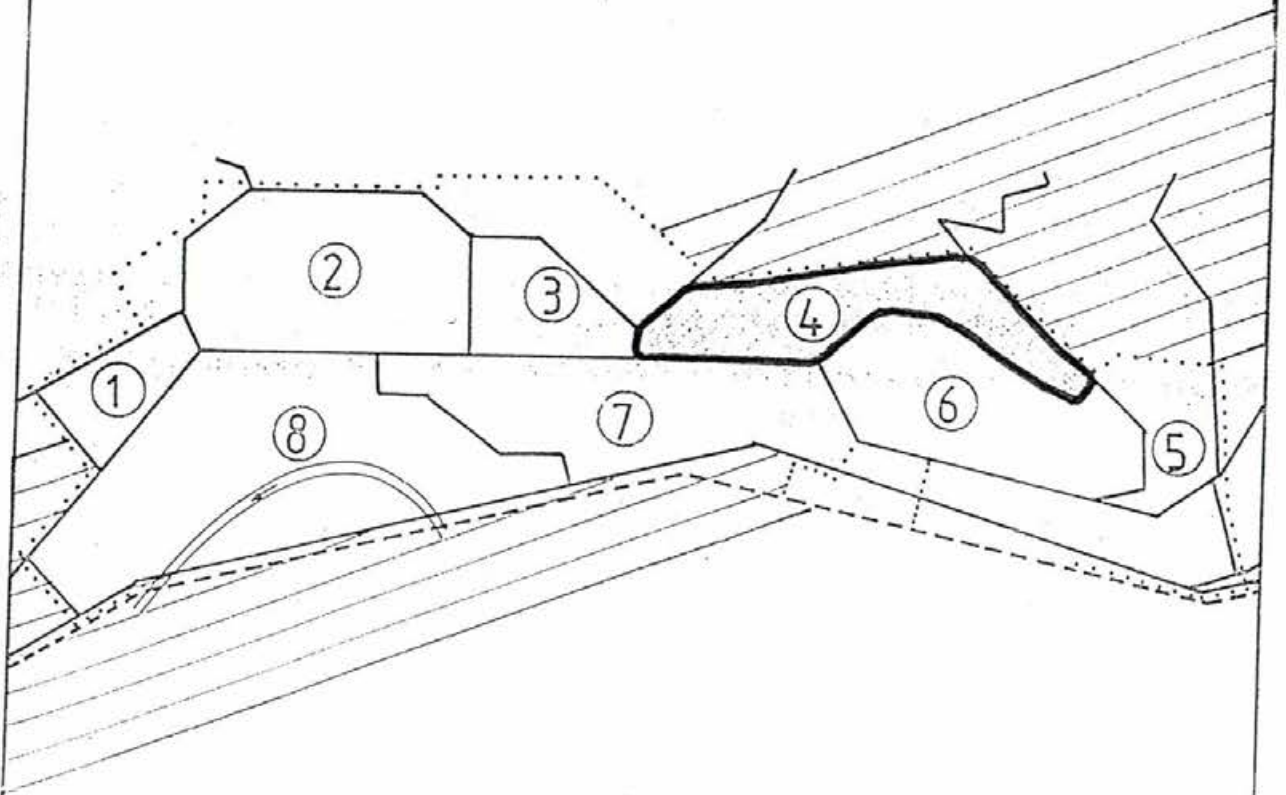
226

ZONA
CENTRALA

SINAIA

FIȘA REGULAMENT
NR.

4



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiești
PROIECT NR.4/13015 A

S.C. CONSPROIECT S.A.
P L O I E S T I

Proiect nr.4/13019 A. . .
Zona Centrală SINAIA - P.U.Z.

EISA REGULAMENT
SUBZONA 4.

1. DATE DE BUCURĂȘIRE

1.1. Delimitare

- spre est : Str. Octavian Goga și B-dul. Carol I ;
- spre sud : Str. Aosta ;
- spre vest : Str. Spătar Cantacuzino ;
- spre nord : Str. Mănăstirii .

1.2. Construcții existente

- Hotel Sinaia
- Seala Romilva
- Hotel Tănți
- Sedi birouri, agenții, spații comerciale, alimentație publică
- Centrală termică Palsce .

1.3. Tipul de proprietate al terenului

- Domeniul public al Primăriei :
 - circulațiile oeroseabile și pietonale ;
- Domeniul privat al Primăriei :
 - clădiri aparținând R.A.G.O.L.
 - teren denivelat la est de str. Spătar Cantacuzino ;
- Proprietate privată :
 - terenuri locuințe 3
 - terenuri societăți comerciale .

2. PROPUNERI

- Completări în frontul str. Octavian Goga ;
- Amenajarea circulației oeroseabile :
 - intersecția str. Aosta cu B-dul. Carol I și str. Spătar Cantacuzino ;
 - extinderea la 3 benzi de circulație a str. Spătar Cantacuzino ;
 - parcaje .

- 228

- Amenajarea de plantații pe versantul de est de str. Spătar Centacuzino ;

3. RECOMANDARI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- Operațiuni de întreținere, reparații și modernizare a construcțiilor existente ;
- Completări de fronturi cu clădiri de locuit sau destinate unor instituții ;

4. RESTRIȚII

- Se stabilește o zonă cu restricții de construire între str. Aoste și hotelul Sinsis (în partea de sud a subzonei 4) ;
- Nu este permisă amplasarea altor construcții, zona fiind rezervată amenajărilor din proximitatea amplasamentului viitoarei Primării cu amenajările corespunzătoare. Acest amplasament va face obiectul împreună cu zona de restricții din subzone 3 - a unui proiect urbanistic de detaliu în viitor .

5. REGIM DE ALINIEMENT AL CONSTRUCȚIILOR

- Pentru completări de fronturi pe str. Octavian Goga, se va păstra aliniamentul majoritar al construcțiilor existente .

6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

- Pentru completările de fronturi pe str. Octavian Goga se propune un regim de înălțime de P+2 - 3 etaje.

7. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = 45 - 50 % ;
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) = 1,5 - 2 ;

8. ACCES PRINCIPAL

- Accese din străzile Octavian Goga și Mănăstirii ;

9. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- Cadre din beton armat, zidurie cărămidă, planșee din beton armat pentru clădiri ;
- Pentru drumuri în funcție de declivitățile pe fundații din beton. Ziduri de sprijin din beton și piatră.
- Pentru circulațiile pietonale, trepte, dalașe decorative, asfalt dale finisate, piatră naturală.

GM.

.//.

- 3 - ²²⁹

10. PLANTATII

- Conifere si foioase ce se vor încadra în specificul veg existente ;
- Se va evita distrugerea arborilor valorosi existenti .

SEF COLECTIV,
arb. Gh.Dumitrescu



INTOCMIT,
arb. V.Socolescu



CM.

PUIZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

230

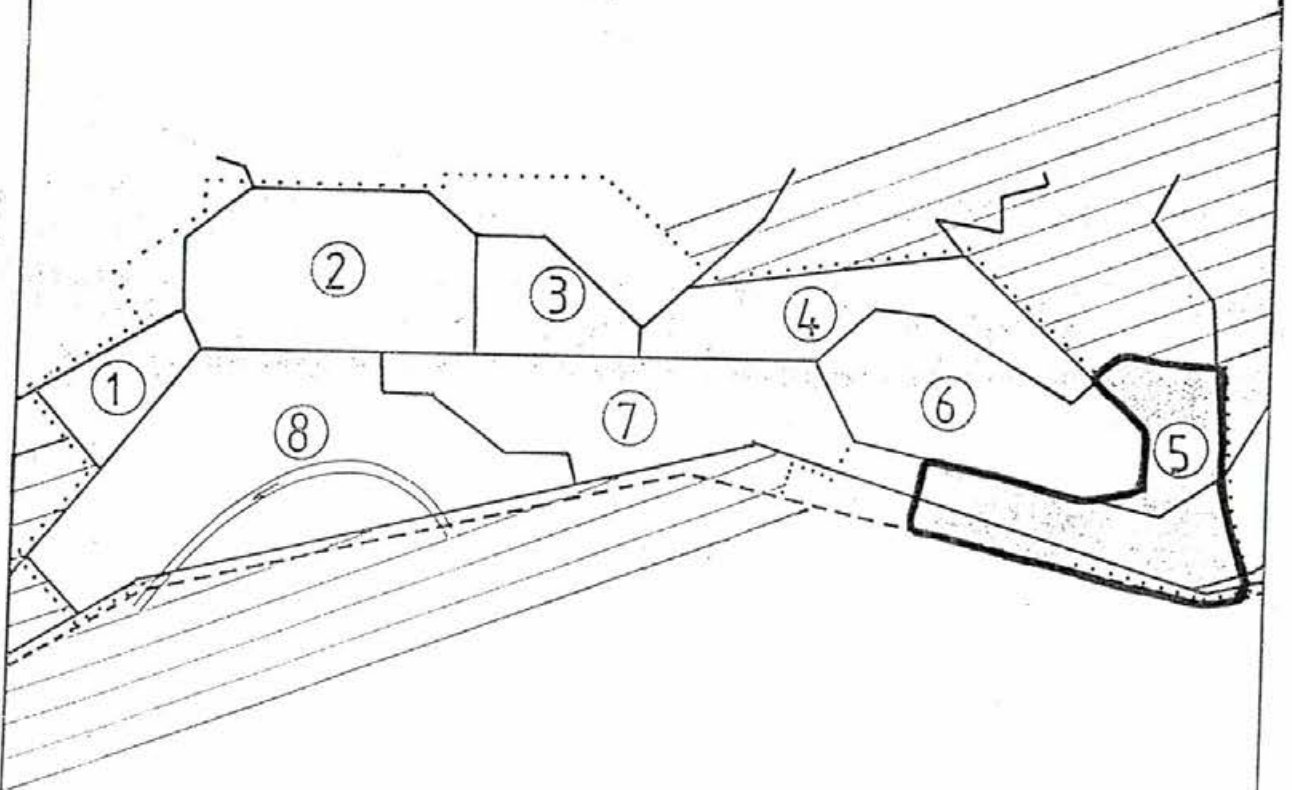
230

ZONA
CENTRALA

SINAIA

FIȘA REGULAMENT
NR.

5



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiesti
PROIECT NR.4/13015 A

S.C. CONSPROIECT S.A.
- PLOIESTI -

pr.nr. 4/13015 A
Zona cartieră - SIMAIA - PUZ

FISA REGULAMENT
SUBZONA 5

1.- DATE DE RECONOSTIERE

1.1.- Delimitare :

- spre est : calca ferată Bucureşti - Braşov
- spre sud : Policlinica C.F.R. (inclusiv)
- spre vest : B.dul. Carol I, str. Eroilor până la cimitirul Eroilor.
- spre nord : Alsea Peleşului, str. 13 Septembrie

1.2.- Construcţii existente :

- locuinţe P + 1 - 3
- vila edihna
- PACO
- Regionala C.F.R.
- Policlinica C.F.R.
- construcţii în zona CFR (partea de nord).

1.3.- Tipul de proprietate a terenului :

- Domeniu public al primăriei
- circulaţii carsabile şi pietonale
- Domeniu privat al statului şi al primăriei
- zona C.F.R.
- clădiri aparţinând RAJOL
- terenuri pe Valea Peleşului
- Proprietate privată :
- locuinţe P - P + 2
- societăţi comerciale

2.- PROFUNZURI

- Garaj (parcaj) pe mai multe niveluri.
- nod de circulaţie denivelat între str. Eroilor, B.dul Carol I, Alsea Peleşului;
- Amplasarea intersecţiei între Calea Transilvaniei, str. Caroli şi str. 13 Septembrie.

- parcaje
- amenajări de spații pietonale, plantații, oglindă de apă, mobilier ~~urban~~ urban.
- extinderea la 3 benzi de circulație a Căii Transilvaniei.

3.- RECOMANDARI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- Operațiuni de întreținere, reparații și modernizarea pentru clădirile menționate.
- Completări de fronturi cu clădiri de locuit pe Calea Transilvaniei.

4.- RESTRICTII

- În zona pasajului denivelat.

5.- REGIM DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

- Pentru completări de fronturi pe B.dul Carol I și Calea Transilvaniei - 10 - 12 m. din axul străzilor în funcție de relief.
- Pentru construcția de garaje (parcaje) etajată - 15 din axul str. Eroilor.

6.- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

- Pentru completări de fronturi P+1 - 2.
- Pentru garaj un nivel peste cea mai înaltă de pe drumul de acces.

7.- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = 25 %
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) = 0,8 - 1

8.- ACCESE PRINCIPALE

- Accesele la garajele (parcajele) etajate din str. Eroilor și Aleea Peleşului.

9.- CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- pentru construcții - cadre din beton armat și zidări din cărămidă, planșee din beton armat.
- pentru străzi în funcție de declivități și caracteri drum, intersecție denivelată, ziduri de sprijin, lucrări de a

- 233 -

iei. - pentru trotuare, ~~și~~ trepte și dalaje ornamentale :
asfalt, dale prefabricate finisate, piatră naturală.

10.- PLANTATII

- conifere și foioase, gazon.-

SEF COLECTIV,
arh. Gh. Dumitrescu

INTOCMIT,
arh. V. Socolianu



IV.

tici
tă.

PUIZ

PLAN ²³⁴
URBANISTIC
ZONAL

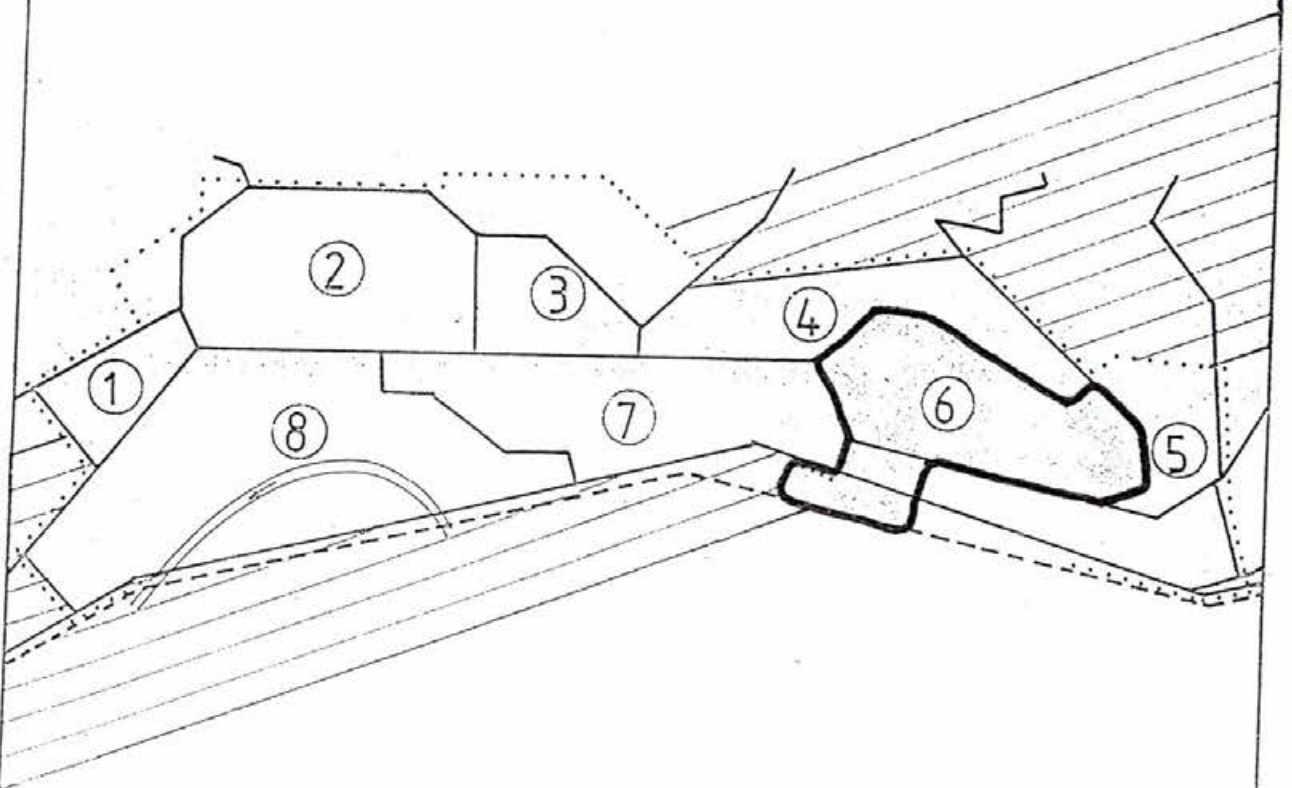
234

ZONA
CENTRALA



FIȘA REGULAMENT
NR.

6



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiesti
PROIECT NR.4/13015 A

FIȘA REBULAMENT
SUBZONA 6

1.- DATE DE RECUNOASTERE

1.1.- Delimitare :

- spre est : B.dul Carol I
- spre sud-est: Calea Transilvaniei (enclavă cuprinzând cele două gări).
- spre sud : B.dul Carol I
- spre vest și nord-vest : str. Octavian Goga.
- spre nord : str. Eroilor

1.2.- Construcții existente :

- Hotelurile Palace și Caraiman
- Cazinoul
- Clădire birouri și comerț

1.3.- Tipul de proprietate al terenului :

- Domeniul public al primăriei :
 - circulațiile carsabile și pietonale
 - parcul
 - terenul între hotel Caraiman și gara Sinaia.
- Proprietate privată :
 - societățile comerciale.

2.- PROPUNERI

- Amenajarea circulației carsabile pe Calea Transilvaniei și a pieții garilor.
- Amenajarea într-o construcție a traversării denivelat a circulației pietonale între gară și B.dul Carol I.
- Amenajări de spații pietonale, plantații și mobilier urban.

3.- RECOMANDARI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- Operațiuni de întreținere și reparații.

4.- RESTRICȚII

Nu este permisă amplasarea de construcții în perimetrul parcului.

5.- REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

În această subzonă se propune o singură construcție care să faciliteze atât traversarea denivelată a căii Transilvaniei din zona gării, cât și urcarea diferenței de nivel până la cota b.dului Carol I prin mijloace mecanice. Alinierea față de b.dul Carol I - 22 - 25 m. față de axul străzii.

6.- REGIMUL DE TRAVEZARE AL CONSTRUCȚIEI

- față de cota bulevardului Carol I un nivel.

7.- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)= 5 %
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)= 0,5

8.- ACCESE PRINCIPALE

- două accese principale pe direcția de traversare pietonală și anume : din gara CFR și din B.dul Carol I.

9.- CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- cadre și planșee din beton armat pentru construcția de traversare pietonală.
- asfalt pe fundație din beton pentru străzi
- trotuare scări și amenajări pietonale din asfalt, dale finisate, piatră naturală.

10.- PLANTATI

- Conifere, foioase, arbuști, gazon și amenajări florale decorative caracteristice parcului.
- Lucrări de întreținere a parcului.-

SEF COLECTIV,

arh. Gh. Dumitrescu

IV.

INTOCMIT,

arh. V. Spocleanu

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

237

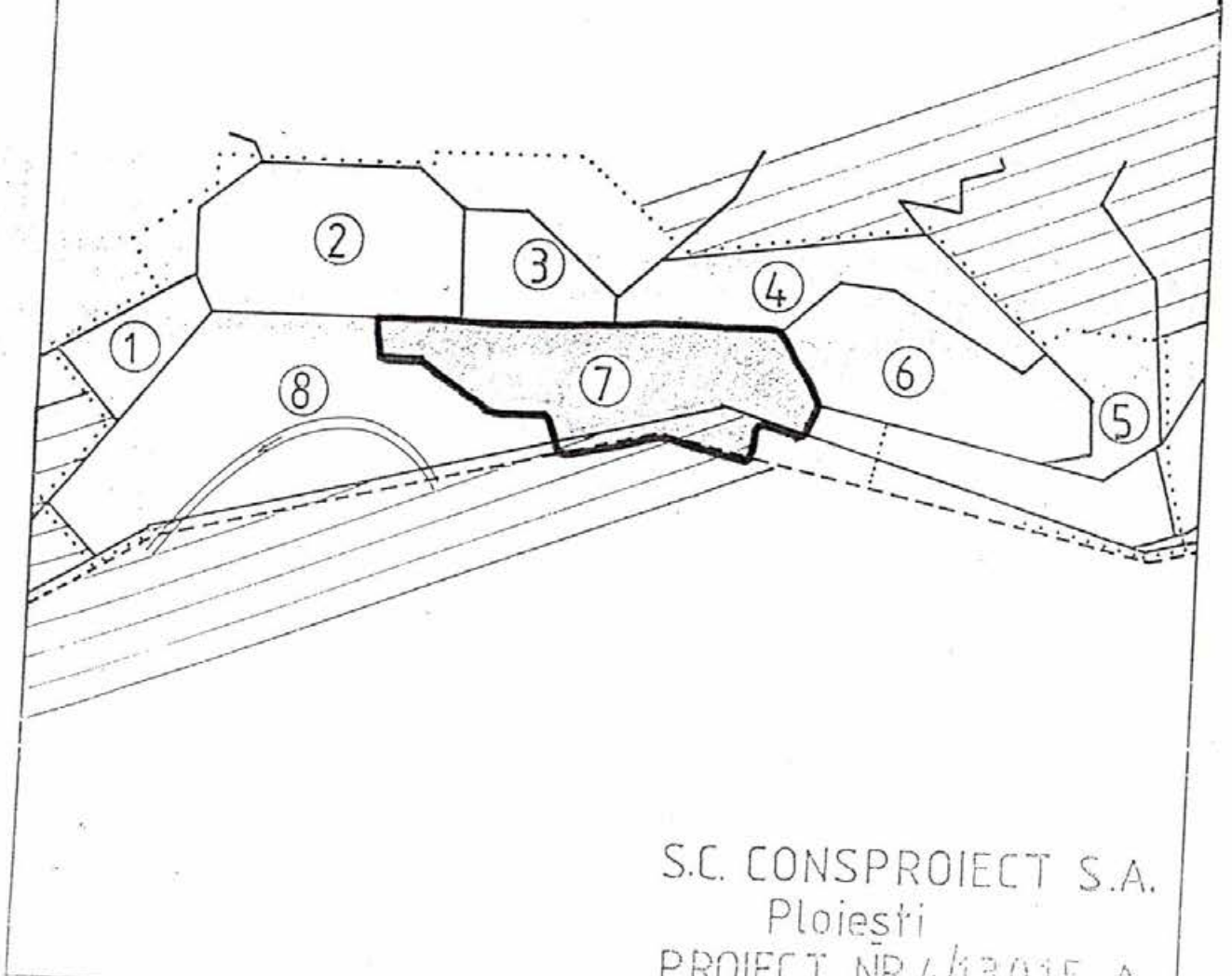
237

ZONA
CENTRALA

SINAIA

FIȘA REGULAMENT
NR.

7



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiesti
PROIECT NR.4/13015 A

S.C. CONSPROIECT S.A.
- PROIECTI -

Pr. nr. 4/1979 A
Zona centrala Sinaia - P.O.L.

Planul REGULAMENT
SUBZONA 7

1.- DATE DE RECOGNOSTIERE

1.1.- Delimitare :

- spre est : calea ferata
- spre sud : Traseu nou strada pietrăsa în jurul B.oul
Carol I și Calea Transilvaniei (în
spațiile primăriei).
- spre vest și
nord. : B.oul Carol I

1.2.- Construcții existente :

- primărie,
- complex comercial,
- discotecă
- poșta - telefon
- complex cooperativ,
- biserică Catolică,
- cinematograful,
- piața agroalimentară,
- sediul CAC (în construcție),
- locuințe P - P+2

1.3.- Tipul de proprietate al terenului :

- Domeniul public al primăriei :
 - circulațiile carosabile și pietonale
 - scuaruri pe b.oul Carol I
 - parcaje.
- Domeniul privat al primăriei :
 - clădirei aparținând KACOL
 - piața agroalimentară
 - terenuri instituții.
 - terenuri pe care se construiește școlile pe o linie
s-a dezvoltat strada.
- terenuri private :
 - locuințe
 - clădire comercială

2.- PROPUNERI

- Amenajări circulație carosabilă
 - corectarea ursecului și extinderea la 3 benzi de circulație a caili Transilvaniei.
 - strada nou propusă între b.dul Carol I și Calea Transilvaniei.
- Hală agroalimentară și galerii comerciale
- Garaj (parcaj) cu mai multe niveluri subterane.
- Sediul CLC (în construcție)
- reprezentanța + protocol MAFIA
- amenajarea de spații pietonale, plantații, mobilier urban.

3.- RECOMANDĂRI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- pentru clădirile menținute, operațiuni curente de întreținere, reparații, modernizări, îmbunătățirea echipării tehnico-edilitare,
- restaurarea, consolidarea și modernizarea monumentelor din subzonă.

4.- RESTRIȚII

Nu este cazul.

5.- REGIMUL DE ALINIERSĂ AL CONSTRUCȚIILOR

- pentru hală agroalimentară, ~~și~~ galeriile comerciale și garajele stațate s-au stabilit în funcție de program, volum, felul și considerente compoziționale.
- aliniamentele din această subzonă au urmarit în primul rând carnișa terosei superioare pe care este dezvoltată zona centrală
- citra B.dul Carol I aliniamente la 30 și 40 m. față de axul stării înscrinându-se în alinierea construcțiilor existente.

6.- REGIMUL DE ÎNSĂȘIRE AL CONSTRUCȚIILOR

- pentru hala (pieșă) agroalimentară și galerii comerciale P+2 față de nivelul accesului pietonal dinspre B.dul Carol I.
 - pentru garajul (parcaj) colectiv, stațat, casa superioară în construcție va fi la nivelul accesului pietonal dinspre B.dul Carol I și va fi amenajată pe două etaje,
- // - IV.

p 240

scalină, balvedere, joc copii.

- pentru celelalte construcții, atât către b.dul Carol I cât și către râul Pruhova regimul de înălțime va fi P+2.

7.- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului (POI) = 25 - 35 %
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 1,0-2

8.- ACCESE PRINCIPALE

- pentru hala (piața) agroalimentară pe laturile de est și vest.
- pentru garaj pe laturile de est și nord.
- pentru celelalte construcții accese din direcția B.dului Carol I.

9.- CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- pentru clădiri - cadre beton armat și zidărie din cărămidă, planșee din beton armat,
- pentru străzi în funcția de declivități - asfalt pe funcții din beton sau piatră cubică pe fundație din balast și nisip.
- pentru circulația pietonală, trotuare, trepte, dalaje decorative: din asfalt, beton, dale prefabricate finisate, piatră naturală.

10.- PLANTATII

Înălțare și foșoare, arbuști, amenajări florale.-

SBE COLECTIV,
arch. Gh. Dumitrascu

INTOCMIT,
arch. V. Spăcșeanu

IV.

PUIZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

241

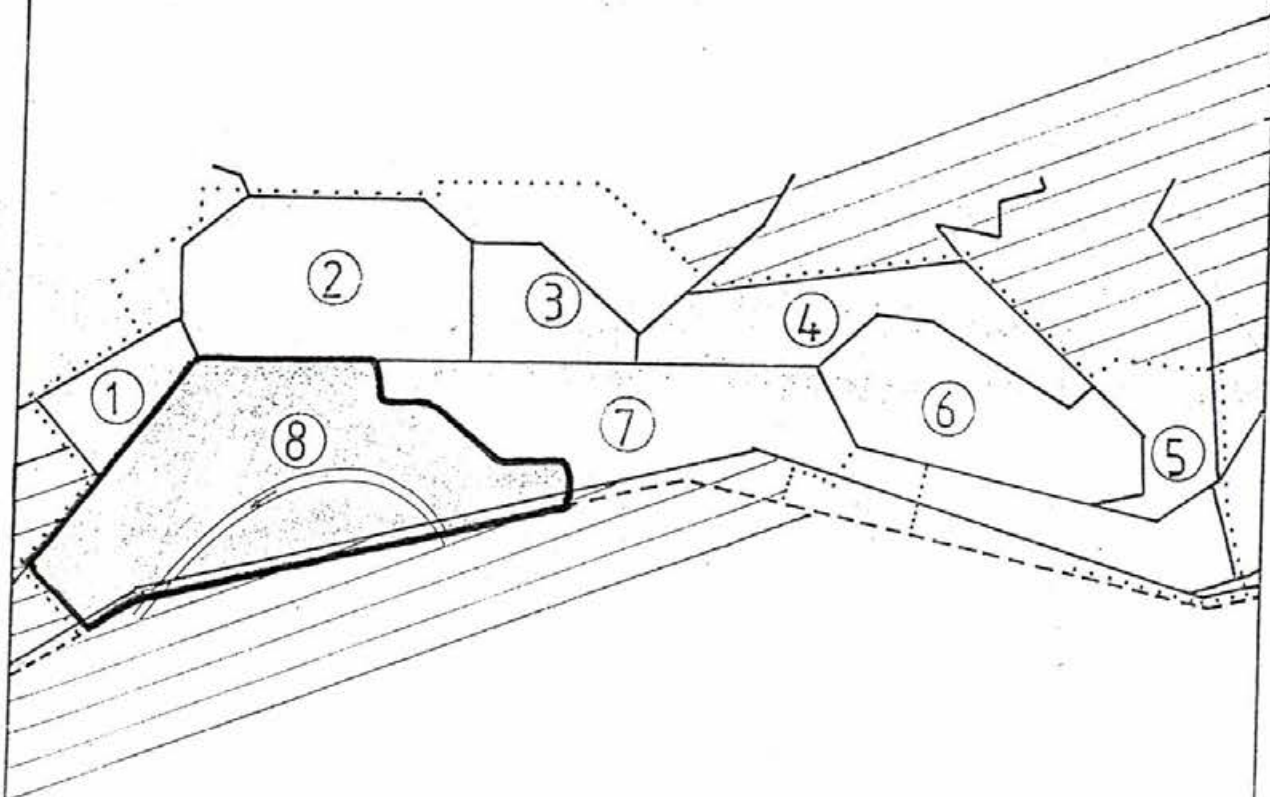
241

ZONA
CENTRALA

SINAIA

FIȘA REGULAMENT
NR.

8



S.C. CONSPROIECT S.A.
Ploiesti
PROIECT NR.4/13015 A

S.C. CONSPROIECT S.A.
- FLOIAȘTI -

pr.nr. 4/13.015 A
Zona centrală SIMAIA - P.U.Z.

LIGA REGULAMENT
SUBZONA 8

1.- DATE DE RECONOASTERE

1.1.- Delimitare:

- spre est : calea ferată
- spre sud : str. Frasinului
- spre vest : B.dul Republicii și B.dul Carol I
- spre nord : traseu nou stradă propusă între
B.dul Carol I și Calea Transilvaniei
(în spațiile primăriei).

Această subzonă include și meandra râului
Prahova.

1.2.- Construcții existente :

- hotel sanatoriu Păltiniș
- locuințe P - P+2
- bază de construcții

1.3.- Tipul de proprietate al terenului :

- Domeniul public al primăriei :
 - circulațiile carosabile și pietonale
- Domeniul privat al primăriei
 - locuințe aparținând RAGOL
 - terenurile situate pe carnișa dintre cele două terase
 - terenurile de pe malurile meandrei râului Prahova
inclusă în zona centrală.
- Proprietate privată
 - locuințe
 - societăți comerciale

2.- PROIECTARI

- Amenajarea noului traseu pentru Calea Transilvaniei
(în apropierea căii ferate)
- Corectarea traseului existent al căii Transilvaniei
de pe malul drept al râului Prahova și a străzii Frasinului.

- Centru multifuncțional complex.
- Amenajarea de zona de agrement și sport pe ambele maluri ale râului Praveva.
- Amenajări de spații pietonale, planșajii, mobilier urban.
- Amenajarea denivelată (pe sub calea ferată a circulației carosabile de legătură cu str. Piscul Căinelui și sectorul din est al zonei C.F.
- parcaje.

3.- RECOMANDARI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- Operațiuni de întreținere și reparații și modernizări pentru clădirile menținute.
- În partea de sud a subzonei se pot autoriza construcții de locuințe prin completarea fronturilor către b.dul Republicii și traseul existent al căii Transilvaniei.

4.- RESTRICTII

- S-a stabilit zona de restricții pe ambele laturi ale traseului existent al căii Transilvaniei în partea de nord a subzonei.
- În această zonă nu este permisă amplasarea de noi construcții, zona urmând a fi înglobată în viitor în amenajările de agrement și sport din apropierea centrului multifuncțional și al râului Praveva.

5.- REGIUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

- pentru centrul multifuncțional s-a stabilit în funcție de program, volum, relieful terenului și considerații compoziționale amplasamentul fiind determinant în silueta zonei centrale către râul Praveva, calea ferată și viitorul autostadă.
- pentru construcțiile de locuințe să completează fronturile părții de sud a subzonei aliniamentele vor fi la:
 - 18 - 20 m. față de axul b.dului Republicii
 - 10 m. față de axul str. Brasinului
 - 12 m. față de axul căii Transilvaniei.
- În zona de agrement și sport pe malul stâng al râului Praveva aliniamentul clădirilor va fi la 20 m. de axul

noului traseu al căii Transilvaniei.

6.- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

- pentru centrul multifuncțional P+2 față de b.dul Carol I și P+5 - 6 - 7 față de terasa inferioară.
- pentru clădirile din completarea fronturilor din de sud a subzonei regim de înălțime de P+1-2.
- In zona de agrement și sport - P+1.

7.- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

- Procentul de ocupare al terenului (POT) = 25 - 70
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 0,8

8.- ACCESE PRINCIPALE

- pentru centru multifuncțional datorită programului complex se stabilesc cinci accese principale, trei pe latura de est și câte unul pe latura de sud-vest și vest.
- în zona de agrement și sport de pe ambele maluri râului Prahoava accesese se vor face de pe traseele existente și deviat al căii Transilvaniei.
- accesele la clădirile de locuit se vor face din străzile perimetrare.

9.- CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- pentru centrul multifuncțional - cadre și planșee din beton armat monolit.
- pentru locuințe zidării din cărămidă și planșee de beton armat.
- pentru străzi - îmbrăcămînți, asfaltice pe fundații de beton sau piatră cubică pe fundații din balast și nisip în funcție de declivități. Lucrări de artă din beton și piatră
- pentru circulația pietonală, trotuare, trepte, dalaje ornamentale din asfalt, dale fibroase, piatră naturală
- pentru plaže - nisip și gazon.

10.- PLANTATII

- Conifera, foioase, arbuști, gazon, amenajări florale ornamentale.

ȘEF COLECTIV,
arch. Gh. Dumitrescu

INTOCMIT,
arch. V. Socoleanu

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. — Construcții administrative

1.1.1. — Sediul Parlamentului

1.1.2. — Sediul Președinției

1.1.3. — Sediul Guvernului

1.1.4. — Sediul Curtii Supreme de Justiție

1.1.5. — Sediul Curtii Constituționale

1.1.6. — Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. — Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. — Sedii de prefecturi

1.1.9. — Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. — Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. — Sedii de partid — sediul central

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

— filiale

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

1.1.12. — Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

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

1.1.13. — Sedii de birouri

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

1.2. — Construcții financiar-bancare

1.2.1. — Sediul Băncii Naționale a României — sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. — Sedii de bănci — sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală

— filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. — Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. — Construcții comerciale

1.3.1. — Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. — Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

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

1.3.3. — Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

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

1.3.4. — Piața agroalimentară

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

1.3.5. — Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

• se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. — Alimentatie publică

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

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

1.3.7. — Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

• se interzice amplasarea ateliereilor poluante în zona de locuit

• se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale

1.3.8. — Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4. — Construcții de cult

1.4.1. — Lăcașe de cult

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

1.4.2. — Mănăstiri

1.4.3. — Schituri

Amplasament: în afara localităților

• extinderea mănăstirilor vechi — monumente istorice — se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. — Cimitire

Amplasament: la marginea localității

• extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. — Construcții de cultură

- 1.5.1. — Expoziții
 1.5.2. — Muzee
 1.5.3. — Biblioteci
 1.5.4. — Cluburi
 1.5.5. — Săli de reuniune
 1.5.6. — Cazinouri
 1.5.7. — Case de cultură
 1.5.8. — Centre și complexe culturale
 1.5.9. — Cinematografe
 1.5.10. — Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși
 1.5.11. — Săli polivalente
 Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde
- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
 - se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante
- 1.5.12. — Circ
 Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. — Construcții de învățământ

- 1.6.1. — Învățământ preșcolar (grădinițe)
 Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
 1.6.2. — Școli primare
 1.6.3. — Școli gimnaziale
 1.6.4. — Licee
 1.6.5. — Școli postliceale
 1.6.6. — Școli profesionale
 Amplasament: în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m
 1.6.7. — Învățământ superior
 Amplasament: în funcție de condițiile și exigentele profilului de învățământ.

1.7. — Construcții de sănătate

- 1.7.1. — Spital clinic universitar
 Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.2. — Spital general (judetean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
 1.7.3. — Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgentă, reumatologie, clinici particulare)
 Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.4. — Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)
 Amplasament: în zone extraorășenesti, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.5. — Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]
 Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
- 1.7.6. — Dispensar urban (cu 2—4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
 Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. — Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

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

1.7.9. — Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2, ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. — Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenesti

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

1.8. — Construcții și amenajări sportive

- 1.8.1. — Complexuri sportive
 1.8.2. — Stadioane
 1.8.3. — Săli de antrenament pentru diferite sporturi
 Amplasament: în zone verzi, nepoluante, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
 1.8.4. — Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)
 1.8.5. — Patinoare artificiale
 Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement
 1.8.6. — Poligoane pentru tir
 1.8.7. — Popicării
 Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. — Construcții de agrement

- 1.9.1. — Locuri de joacă pentru copii
 Amplasament: în cadrul zonei de locuit
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
- 1.9.2. — Parcuri
 1.9.3. — Scuaruri
 Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. — Construcții de turism

- 1.10.1. — Hotel *-----
 1.10.2. — Hotel-apartament *------
 1.10.3. — Motel *---
 1.10.4. — Vile **-----
 Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate
- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
 - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)
- 1.10.5. — Bungalouri *---
 Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere
- 1.10.6. — Cabane categoria *---
 Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
- 1.10.7. — Campinguri *-****
 1.10.8. — Sate de vacanță **-----
 Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).
- 1.11. — Construcții de locuințe
- Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

**PROCENTUL
de ocupare a terenurilor**

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

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

- | | |
|---|-------------------------|
| 2.1.1. — Zone centrale | — 80% |
| 2.1.2. — Zone comerciale | — 85% |
| 2.1.3. — Zone mixte | — 70% |
| 2.1.4. — Zone rurale | — 30% |
| 2.1.5. — Zone rezidențiale | |
| — zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 | — 35% |
| — zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri | — 20% |
| — zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) | — 40% |
| 2.1.6. — Zone industriale | — pentru cele existente |
| — nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului | |
| — pentru cele propuse prin studiu de fezabilitate | |
| 2.1.7. — Zone de recreere | |
| — nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului. | |

2.2. — Condiții de amplasare în cadrul terenului

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

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7—1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,5 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. — Construcții de învățământ

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

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

Pentru învățământul prescolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru

școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori) din terenul total.

2.2.3. — Construcții de sănătate

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

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

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5—1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);

- zona pentru spațiu tennico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

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

2.2.4. — Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.9.1.—1.9.5., amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5. — Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1—1.5.3, 1.7.8—1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ORIENTAREA
construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. — Construcții administrative și financiar-bancare

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3. — Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. — Construcții de cultură

3.4.1. — Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1—1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

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

3.4.2. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9—1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. — Construcții de învățământ

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

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

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

3.6. — Construcții de sănătate

3.6.1. — Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1—1.7.4 vor avea:

— saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;

— laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;

— cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. — Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5—1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.2. — Construcții comerciale

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

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

3.7. — Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

— copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

— plantații de arbori și arbusti cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

— parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălilor de sport.

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

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

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

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

3.8. — Construcții de agrement

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

3.9. — Construcții de turism

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

3.10. — Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ACCESE CAROSABILE

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

4.1. — Construcții administrative

4.1.1. — Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1—1.1.10

— accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a după caz;
— accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- * accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- * accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- * aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. — Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11—1.1.13 vor fi prevăzute cu accese

— platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. — Construcții de cult

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

4.5. — Construcții de cultură

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

4.5.2. — În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. — Construcții de învățământ

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

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

4.7. — Construcții de sănătate

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

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

- * străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- * străzi de categoria a III-a, colectare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salucității și P.S.I.

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

- * cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- * cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

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

carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. — Construcții financiar-bancare

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

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

4.3. — Construcții comerciale

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

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

— alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

4.10. — Construcții de turism

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

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

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

4.11. — Construcții de locuințe

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

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

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

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

4.8. — Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2. — În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

4.9. — Construcții și amenajări de agrement

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

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

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

4.12. — Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

PARCAJE

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

5.1. — Construcții administrative

5.1.1. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1—1.1.10, vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10—40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1—1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7—1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1—2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. — pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11—1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10—30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. — Construcții financiar-bancare

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

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

5.3. — Construcții comerciale

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

- * un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- * un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400—600 m²;
- * un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600—2.000 m²;
- * un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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

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

5.4. — Construcții de cult

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

5.5. — Construcții culturale

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

- * pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- * pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3—1.5.12, un loc la 10—20 locuri în sală.

5.6. — Construcții de învățământ

5.6.1. — Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3—4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. — Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1—3 locuri de parcare pentru autocare.

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

5.7. — Construcții de sănătate

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

- * pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1—1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- * pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.8—1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

5.8. — Construcții sportive

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

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

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

5.9. — Construcții și amenajări de agrement

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

5.9.2. — pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3—10 membri ai clubului.

5.10. — Construcții de turism

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

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

5.11. — Construcții de locuințe

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

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

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

5.12. — Construcții industriale

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

- * activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- * activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- * activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13. — Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. — Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1–1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11–1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

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

6.2. — Construcții comerciale

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

6.3. — Construcții de cult

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

6.4. — Construcții culturale

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

6.6. — Construcții de sănătate

6.6.1. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1–1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10–15 m²/bolnav.

6.6.2. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.9–1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10–15 m²/copii.

6.7. — Construcții și amenajări sportive

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

6.8. — Construcții de turism și agrement

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

6.9. — Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.10. — Construcții industriale

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