

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

## **Regulament local de urbanism**

### **CAPITOL I. PRESCRIȚII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

#### **A. DISPOZIȚII GENERALE**

ARTICOLUL 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

ARTICOLUL 2. Domeniul de aplicare

ARTICOLUL 3. Prevederi generale

#### **B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

ARTICOLUL 4. Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

ARTICOLUL 5. Păduri

ARTICOLUL 7. Resurse de apă și platforme meteorologice

ARTICOLUL 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

ARTICOLUL 9. Zone construite protejate

ARTICOLUL 10. Expunerea la riscuri naturale

ARTICOLUL 11. Expunerea la riscuri tehnologice

ARTICOLUL 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

ARTICOLUL 13. Asigurarea echipării edilitare

ARTICOLUL 14. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, bransamente și organizare de șantier»

ARTICOLUL 15. Procentul de ocupare a terenului

ARTICOLUL 16. Lucrări de utilitate publică

## **CAPITOL II. PRESCRIȚII GENERALE PRIVIND CONSTRUIBILITATEA**

### **C. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

ARTICOLUL 17. Orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 18. Amplasarea față de drumuri publice

ARTICOLUL 23. Amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 24. Amplasarea în interiorul parcelei

ARTICOLUL 25. Accese carosabile

ARTICOLUL 26. Accese pietonale

ARTICOLUL 28. Realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 30. Parcelarea

ARTICOLUL 31. Înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 32. Aspectul exterior al construcțiilor

ARTICOLUL 33. Parcaje

ARTICOLUL 34. Spații verzi și plantate

ARTICOLUL 35. Împrejmuiri

## **CAPITOL III. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **1. P – ZONA DE PARCURI, SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT, TURISM**

##### **Cap. 1 – Generalități**

Art.1. Funcțiunea dominantă

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

Art.2. Funcțiuni complementare și compatibile admise

Art.3. Funcțiuni interzise:

## **Cap. 2 – utilizare funcțională**

Art.4. Utilizările permise ale terenului și clădirilor

Art.5. Utilizări permise cu condiționări :

Art.6. Utilizări interzise

## **Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Toate amenajările, construcțiile ușoare, temporare

Art.8. Amplasarea față de aliniament

Art.9. Amplasarea în interiorul parcelei

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Art. 11. ocuparea terenului

Art. 12. Amenajări pentru sport (platforma Adventure Park)

## **Cap. 4 – Circulații și accese.**

Art. 13. Reguli cu privire la asigurarea circulațiilor și acceselor obligatorii.

Cap. 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 14. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Cap. 6. Integrarea volumetrică și de imagine.

Art. 15. Reguli cu privire la aspectul amenajărilor

Cap. 7. Spații plantate

Art. 16. Reguli cu privire la plantații

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

## **CAPITOL I. PRESCRIPTII GENERAL LA NIVELUL LOCALITATII**

### **A. DISPOZITII GENERALE**

#### **ARTICOLUL 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

(2) Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilei, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

(3) RLU aferent PUZ « Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

**constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLMT.

(4) **Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

(5) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;**
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;**
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;**

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

- **Legea nr. 242 din 23 iunie 2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;**
- *Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;*
- *PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru ORAȘUL SINAIA, JUDEȚUL PRAHOVA aprobat de CLMS ;*

## **ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare**

1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:
2. Parcela cu suprafața de **5376 mp, NC 23495**, aparținând domeniului public al orașului Sinaia, situată în orașul Sinaia, ca urmare a **dovezii de proprietate asupra terenului.**
3. Amplasamentul are posibilitatea accederii la drumul public strada Aleea Telecabinei cu care se învecinează pe latura de sud.
4. Categoria de folosință a terenului este «curți construcții».
5. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este "zonă verde amenajată – parc".
6. Se va crea UTR 23A pentru această parcelă, cu regulamentul următor.

## **ARTICOLUL 3 Prevederi generale**

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriare, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

## **B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI LA NIVELUL LOCALITATII**

### **ARTICOLUL 4 Intravilanul și terenuri agricole din intravilan**

- (1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (2) Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiția aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.
- (3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare – filiala Argeș-Dâmbovița.
- (4) Terenurile agricole din intravilan care nu fac parte din zonele delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, păstrează destinația Teren Agricol.

### **ARTICOLUL 5 Păduri**

- (1) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.
- (2) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, bransamente și organizare de șantier»

- (3) Prin excepție de la prevederile alineatului (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

## **ARTICOLUL 7. Resurse de apa si 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 alineatul 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.

## **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, paleta cromatică etc. • depreciată 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

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

valoarea lor peisagistica și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- În cazul orașului Sinaia, datorită calitatilor 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.
- În cadrul teritoriului intravilan propus în PUG au fost delimitate câteva zone care au o valoare peisagistică. 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.
- Întrucât aceste zone reprezintă o simbioză reușită între activitatea umană și natura, dar sunt compuse din terenuri construibile, fiind situate în intravilan, vor fi tratate în cadrul punctului „Zone construite protejate”.
- Utilizări permise
- Legislația specifică pe tipuri de zone (montane, litoral) cu valoare peisagistică protejată este în curs de elaborare la nivel național.
- Întrucât 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.
- Zonele situate în extravilan, statuate ca zone naturale protejate, vor avea următoarele utilizări permise:
  1. Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 16/1991, articolul 71, alin. 2.
  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 faza de propunere, fără hotărâre guvernamentală).



**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

## **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 alineatul 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.
- 4) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat se face ținând cont de legislația specifică pentru protejarea ansamblurilor și monumentelor istorice și pentru protejarea mediului, precum și reglementărilor PUZ aprobat;
- 5) Schimbarea destinației terenului din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile **art. 4.** din RGU și a prevederilor din planșa "Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională" - A06.
- 6) Monumentele istorice definite și enumerate ca atare în articolul 1 al O.G. 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.
- 7) 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-stiințific
- 8) Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale a cărei protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturalei urbanistice, simbolice și asupra căreia se instituie un regim de intervenție controlată.
- 9) În orașul Sinaia zonele protejate care cuprind valori de patrimoniu, cultural sunt reprezentate de :
  1. zone de rezervație de arhitectură și istorice :
    - a) de interes național : ansamblul Peles ;

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

b) de interes local : zonele de arhitectura oraseneasca – str. Furnica, Octavian Goga, gara c.f.; str. M. Kogalniceanu, str. Cuza Voda, bd. Carol I; str. Avram Iancu;

2. zona cu monumente de arhitectura, memoriale, istorice: raspandite in teritoriu.

3. in P.U.G. sunt remarcate si cateva zone construite cu valoare peisagistica deosebita, cuprinsa in intravilan si prevazute pentru a capata statutul de zone protejate.

## **ARTICOLUL 10 – Expunerea la riscuri naturale**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- 2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

**Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU. Parcela care face obiectul studiului **nu este supusa riscului de inundabilitate dar există un risc geotehnic major în privința alunecărilor de teren**, conform concluziilor studiului geotehnic.

## **ARTICOLUL 11 – Expunerea la riscuri tehnologice**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

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

**Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice** se interzice. În zona studiată, studiul geotehnic nu indică riscuri antropice, exceptând despădurirea, ce ar putea duce la alunecări de teren. Prin PUZ se va asuma obligativitatea păstrării vegetației înalte și a completării acesteia, acolo unde servituțile terenului o permit.

Un risc antropic major îl constituie zona de protecție a transportului pe cablu, zonă în care orice amenajări ridicate de la sol sau construcții sunt cu desăvârșire interzise.

Utilizări permise cu condiții :

- alei pietonale și de ciclism; partere florale și vegetație joasă, cu h max. 1,00 m.

## **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 și pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

## **ARTICOLUL 13 - Asigurarea echipării edilitare**

- 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.
- 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.
- 3) **În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar** corespunzător, autorizarea

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si plansei " Reglementari - echipare tehnico edilitara ".

#### **ARTICOLUL 14 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaa proprie
- 2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la prezentul regulament.
- 3) Realizarea constructiilor noi, considerate compatibile functional cu zona in care se propune amplasarea lor, se va face cu respectarea si corelarea regulilor de baza ale prezentului Regulament, preluate din Regulamentul general de urbanism, referitoare la modul de ocupare a terenului si la conditiile de amplasare cu regulile specifice fiecărei zone functionale prezentate in capitolul respectiv

#### **ARTICOLUL 15 - Procentul de ocupare a terenului**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform RGU aferent P.U.G. orașului Sinaia.
- 2) Se admite un POT maxim de 10 % și un CUT de maxim 0,20, cu referire strict la zona funcțională PT, conform planșei Reglementări A03.

#### **ARTICOLUL 16 – Lucrari de utilitate publica**

- 1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa
- 2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- 3) Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri in proprietatea statului, a judetului, a orasului sau a persoanelor fizice si juridice, cu schimbarea functiunii si

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, bransamente și organizare de șantier»

afectarea valorii terenului, necesitand, dupa caz, exproprii sau instituirea unor servituti de utilitate publica

#### **ARTICOLUL 17 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.
- 2) Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea, normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele fata de altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor
- 3) Prin prevederile prezentului Regulament se urmareste respectarea normelor de igiena referitoare la insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie
- 4) Durata minima de insorire ceruta, de norme sanitare este de 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21febr. - 21 oct. - pentru constructiile de locuit si de 1 ora, pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).
- 5) Autorizarea constructiei se poate face cu sau fara conditi

#### **ARTICOLUL 18 - Amplasarea fata de drumuri publice**

- 1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform ai organelor de specialitate ale administratiei publice:
  - a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare
  - b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc)
  - c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

- 2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile 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: camine pentru bătrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de șantier, camine de garnizoană.

### **ARTICOLUL 23 - Amplasarea față de aliniament**

- 1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- 2) Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 3) 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
- 4) Fac excepție de la prevederile aliniatului 2 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii
- 5) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- 6) **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
- 7) Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului
- 8) Alinierea fatadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta
- 9) **Regimul de aliniere** este limita convențională care reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente,

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

imprejurimi)

- 10) **Amplasarea fata de aliniament** : conform **art. 23** din RGU. Art. 9.1. Retras de la aliniamentul străzii Mihail Kogălniceanu cu minim **6,0 m** de la limita proprietatii.

## **ARTICOLUL 24 - Amplasarea in interiorul parcelei**

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :
  - 1.1. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;
  - 1.2. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
  
- a) **Amplasarea in interiorul parcelei** : conform **art. 24** din RGU si plansei nr.A03 (zona edificabila propusa).
- b) Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform prevederilor Codului Civil actualizat si normelor de protectie contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri**), a normelor de de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.
- c) In relatie cu limitele laterale și posterioară ale parcelei care face obiectul PUZ, va fi respectată distanta minimă de 0,60 m, pentru toate amenajările și amplasările de pavilioane ușoare, temporare.

## **ARTICOLUL 25 – Accese carosabile**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de accas la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile accese!cr la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloaceicr de stingere a incendiilor.
- 2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiicr prevazute la alininiatul 1 cu avizul unitatii teritoriaie de pompieri
- 3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la aliniatul 1 se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, bransamente și organizare de șantier»

- 4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberare de administratorul acestora.
- 5) Accesul la drumurile publice reprezintă posibilitatea de acces carosabil din drumurile publice la parcela
- 6) Accesul poate să fie direct, fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți, sau prin servitutea de trecere conform reglementărilor din Codul civil
- 7) 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

#### **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, 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) Accesurile 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 alăturate structural în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrare urbană.

#### **ARTICOLUL 28 - Realizarea de rețele edilitare**

- 1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile încheiate cu consiliile locale.
- 2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 3) **In vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar** corespunzător, autorizarea



**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si plansei " Reglementari - echipare tehnico edilitara "

### **ARTICOLUL 30 - Parcelarea**

- 1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprfete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de proiectie a mediului.
- 2) Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
  - a. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
  - b. suprafata minima a parcelei de 150 m pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c. adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- 3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului 2.

### **ARTICOLUL 31 - Inaltimea constructiilor**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- 2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- 3) Fac exceptie de la prevederile aliniatului 1 constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

### **ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al constructiilor**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- 2) Autorizarea executarii constructiilor care. prin conformare. volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- 3) construcțiile temporare și amenajările noi ale parcului vor fi integrate volumetric imaginii clădirii existente / monument istoric: capela Știrbei și subsumate ca imagine ansamblului parcului. Sunt interzise excesele și stridențele la nivelul formelor, materialelor, texturilor și culorilor utilizate.
- 4) se vor folosi cu precădere materialele naturale; sunt interzise imitații de materiale sau materiale nespecifice zonelor de parc: tablă, panouri de beton, materiale plastice; fac excepție acele elemente de mobilare ce vor fi agreate ca utilizabile (în conceptul general al parcului) ce pot fi realizate din reciclarea unor deșeuri și se pot integra plastic în ambianța parcului.

### **ARTICOLUL 33 - Parcaje**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- 2) Prin excepție de la prevederile alineatului 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.
- 3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

### **ARTICOLUL 34 - Spații verzi și plantate**

- 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.
- 2) **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.
  - a) Plantațiile înalte existente se vor păstra și se vor completa, conform normelor specifice pentru fiecare categorie – se va vedea planșa A08 – Elemente vegetale
  - b) Sunt permise următoarele tipuri de lucrări:
  - c) întreținere curentă și toaletare – 100%;

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

- d) rarefiere / defrișare parțială cca 20 % (în principal arboret și arbori care afectează zona de protecție a traseului telecabinei);
- e) completare / replantare arbori cu balot – cca 10 % în special în zona PS;
- f) plantare sezonieră de partere floare și înieerbări 80% pe zona PC.
- g) -se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice.

### **ARTICOLUL 35 - Imprejmuiri**

- 1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:
  - a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
  - b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesara delimitării parcelelor aferente cladirilor și/sau integrării cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## **CAPITOL III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zona studiată în PUZ va primi funcțiunea dominantă de parc / spații verzi amenajate și spații mixte, divizate (conform PUG Sinaia) astfel:

- 1 **.P** – zonă de parcuri, spații verzi amenajate, sport, turism cu subzonele:
  - 1.1. **subzona PC** – zonă parcuri amenajate,
  - 1.2. **subzona PT** - zonă cu caracter mixt și
  - 1.3. **subzona PS** – zonă dotări sportive și spații verzi amenajate pentru sport, agrement.

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

## **1. P – ZONA DE PARCURI, SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT, TURISM**

### **Cap. 1 - Generalități**

**Art.1. Funcțiunea dominantă** a zonei studiate este parcuri, spații verzi amenajate, sport, turism

**Art.2. Funcțiuni complementare și compatibile admise** pe parcelele cu funcția de parc:

- dotări sportive și spații verzi amenajate pentru sport, agrement, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare, foisor, terasări ;

**Art.3. Funcțiuni interzise:** servicii, comerț, alimentație publică și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

### **Elemente de regulament, conform PUG Sinaia**

În zonele delimitate în PUG ca fiind rezervații de arhitectură de interes local sunt permise:

Dezafectare, reconstrucție, extindere, refuncționalizare, consolidare la clădiri existente;

Modernizarea rețelelor edilitare, modernizare adrumurilor limitrofe, crearea de alei pietonale, spații de parcare, plantații, amplasarea de mobilier urban;

În zonele construite cu valoare peisagistică deosebită 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.

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 construite protejate.

**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

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

N.P. 100 - 92;

- Implantarea de volume noi in spatiile libere sau eliberarile prin restructurare;
- 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.

#### CONDITIONARI SI RESTRICTII

- Protejarea cadrului arhitectural – urbanistic și a obiectivelor care fac parte din patrimoniul construit istoric și arhitectural trebuie să includă ca măsură prioritară instituirea în jurul fiecărui monument a unei protecții integrale pe bas, 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:
- În jurul monumentelor dispersate în teritoriu, având valoare memorială sau arhitecturală, o zonă de 100 m rază (zonă protejată de gradul '1') care corespunde vecinătății imediate a valorii de patrimoniu atestate. Dimensiunea concretă a acestor zone va stabili pentru fiecare monument prin studii de specialitate.
- Nu se admite nici un fel de intervenție dintre cele enumerate la capitolul „Permișiuni” asupra construcțiilor – monumente istorice și de arhitectură fără proiect avizat de organele care au competența de avizare conform legii. În funcție de importanța obiectivului și de amploarea intervențiilor solicitat asupra obiectivului sau în zona sa de protecție, competențele și atribuțiile sunt ierarhizate conform Regulamentului de Urbanism aferent PUG Sinaia.
- 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

## Cap. 2 – utilizare funcțională

### Art.4. Utilizarile permise ale terenului si cladirilor

#### a. Activitati preponderente pe parcela:

- plantatie, mobilier, iluminat si pavimente speciale, oglindă de apă, ingrijirea spatiilor verzi amenajate - activitate preponderenta pe parcela - pondere minimum 60 % din suprafata;
- Ocupatii complementare : activitati de relaxare, sportive, culturale;

**b. Activitati complementare si compatibile** cu functiunea de baza pe parcela; aceste activitati pot ajunge la maximum 40 % din suprafata parcelei si se desfasoara in conformitate cu reglementarile Consiliului Local Sinaia.

#### b.1. Functiunile complementare zonei de parc amenajat:

- locuri pentru activități culturale (spectacole) sport, joaca si agrement (recreere );
- alei carosabile, alei pietonale;
- alimentare cu apa si evacuarea apelor uzate (in sistem centralizat );
- alimentare cu energie electrica;

#### b.2. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei , sunt urmatoarele :

- parcare;

### Art.5. Utilizari permise cu conditionari :

- se admit: amplasarea temporară a unor mici pavilioane cu structuri ușoare, descise, cu utilizare flexibilă, pentru evenimente culturale,sau cu rol de semnalizare – primire, adăpost / odihnă, limitate la zona PT (cu caracter mixt) indicată în Planșa de Reglementări, cu condiția ca suprafata acestora să nu depășească **mai mult de 10% din suprafata zonei respective**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **3** autoturisme, să nu fie poluant și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;

### Art.6. Utilizari interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii spațiilor verzi amenajate :
- activitati industriale și atelierelor meșteșugărești, de depozitare;

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi amenajate și capela monument istoric;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice activități și funcțiuni care contravin statutului de reprezentativitate a acestei arii, activități zgomotoase sau care pot tulbura ambianța specifică zonei.

### **Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Amplasarea construcțiilor**, în funcție de destinația acestora, în cadrul zonei studiate se face conform **anexei nr. 1** din RGU și planșei "Reglementări urbanistice".

**Art.7. Toate amenajările, construcțiile ușoare, temporare admise la art. 4 și 5, vor respecta amplasările dispuse în planșa de Reglementări A03.**

**Art.8. Amplasarea față de aliniament :** conform **art. 23** din RGU.

Art. 9.1. Retras de la aliniamentul străzii Mihail Kogălniceanu cu minim **6,0 m** de la limita proprietății.

**Art.9. Amplasarea în interiorul parcelei :** conform **art. 24** din RGU și planșei nr.A03 (zona edificabilă propusă).

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform prevederilor Codului Civil actualizat și normelor de protecție contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri**), a normelor de protecție contra zgomotului și nocivităților.

În relație cu limitele laterale și posterioară ale parcelei care face obiectul PUZ, va fi respectată distanța minimă de 0,60 m, pentru toate amenajările și amplasările de pavilioane ușoare, temporare.

**Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- regimul de înălțime maxim admis este P.

**Art. 11. ocuparea terenului**

- Se admite un POT maxim de 10 % și un CUT de maxim 0,20, cu referire strict la zona funcțională PT, conform planșei Reglementări A03.

**Art. 12. Amenajări pentru sport (platforma Adventure Park)**

- Toate amenajările din zona PS se vor realiza din materiale rezistente, naturale: lemn, odgoane de cânepă etc;
- Se pot utiliza cablurile metalice cu condiția realizării unor prinderi neinvazive pe

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, bransamente și organizare de șantier»

arborii adulți;

- Proiectarea și realizarea traseelor gen tiroliană, elemente de cățărare, punți de traversare etc, vor fi făcute cu luarea tuturor măsurilor de siguranță în exploatare, evitându-se rezolvări care să permită accidentările utilizatorilor; se vor realiza trasee cu grad de dificultate 1 (copii până la 14 ani, cu h maxim 3,00 m) și 2 (pentru tineri și adulți, cu h maxim =6m).

#### **Cap. 4 – Circulații și accese**

##### ***Art. 13. Reguli cu privire la asigurarea circulațiilor și acceselor obligatorii.***

- ← - străzile care delimitează parcul și fac parte din rețeaua stradală a orașului rămân la traseele și profilele existente;
- ← se va crea o pistă de biciclete cu plecare din strada Mihail Kogălniceanu, coborând la parcare amenajată pe Aleea Telecabinei și două trasee pietonale care să asigure continuitatea traversării parcului între str. Kogălniceanu și zona centrală. Suprafețele de rulare se vor realiza din materiale reciclabile (cu acoperire elastică permanentă AEP). Treptele, acolo unde sunt neceare pentru preluarea diferențelor de nivel, vor fi din lemn sau piatră, iar dalajele din piatră naturală și/sau dale înierbate.
- ← se va reglementa transferul de proprietate, conform. Planșa A07, pentru a se putea asigura un acces pietonal și dinspre Aleea Fagului, cu realizarea unui podeț peste vâlcet;
- ← se va moderniza calea de acces auto care pornește din Aleea telecabinei, pentru a asigura un acces auto contolat și ocazional, la parcare ce se va amenaja la extremitatea sud –est a parcului;
- ← se va amenaja o parcare pietruită, cu capacitate de cca 5 autoturisme, conform Planșa de Reglementări A03.
- ← parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 2,8 metri, acces derivat dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

#### **Cap. 5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.**



**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

#### **Art. 14. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- toate amenajările funcționale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va realiza un rezervor de stocare apă cu dublă funcționare: pentru alimentarea periodică a oglinzii de apă și pentru alimentarea unei rețele de udare a vegetației, în special din zonele PC și PT; rezervorul va fi alimentat din rețeaua stradală și apa rezultată la golirea bazinului (oglinzii de apă) va fi deversată în vâlcetul de pe latura de nord a parcelei;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- toate noile brânșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat;

#### **Cap. 6. Integrarea volumetrică și de imagine.**

##### **Art. 15. Reguli cu privire la aspectul amenajărilor**

- construcțiile temporare și amenajările noi ale parcului vor fi integrate volumetric imaginii clădirii existente / monument istoric: capela Știrbei și subsumate ca imagine ansamblului parcului. Sunt interzise excesele și stridențele la nivelul formelor, materialelor, texturilor și culorilor utilizate.
  - se vor folosi cu precădere materialele naturale; sunt interzise imitații de materiale sau materiale nespecifice zonelor de parc: tablă, panouri de beton, materiale plastice; fac excepție acele elemente de mobilare ce vor fi agreate ca utilizabile (în conceptul general al parcului) ce pot fi realizate din reciclarea unor deșeuri și se pot integra plastic în ambianța parcului.
  - Volumetric aceste construcții se pot încadra în următorii parametri modulari: amprenta la sol care să nu depășească dimensiunea de 3 x4 m (12 metri pătrați); înălțimea de maxim 3 m la cornișă, înălțimea maximă să nu depășească 5 m.

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

## Cap. 7. Spații plantate

### Art. 16. Reguli cu privire la plantații

- Plantațiile înalte existente se vor păstra și se vor completa, conform normelor specifice pentru fiecare categorie – se va vedea planșa A08 – Elemente vegetale
- Sunt permise următoarele tipuri de lucrări:
- întreținere curentă și toaletare – 100%;
- rarefiere / defrișare parțială cca 20 % (în principal arboret și arbori care afectează zona de protecție a traseului telecabinei);
- completare / replantare arbori cu balot – cca 10 % în special în zona PS;
- plantare sezonieră de partere floare și înierbări 80% pe zona PC.
- -se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice.

Întocmit: Arh. Doina Petrescu

