



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PUZ – ZONA VICOL, BĂILE HERCULANE**

Intravilan Băile Herculane      **zona Vicol, UTR 3,2,5**  
**S teren – 422643 m<sup>2</sup>**

Beneficiar:                              **Primăria Orașului Băile Herculane**

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**afereant P.U.Z. Zona Vicol Băile Herculane UTR 3, 2, 5**



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.**

- I.1.1.** Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestei.
- I.1.2.** Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal – Zona Vicol Băile Herculane, UTR 3,2,5, jud. Caraș Severin.**
- I.1.3.** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale din Băile Herculane.
- I.1.4.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal 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.
- I.1.5.** Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- I.1.6.** Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- I.1.7.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **I.2. Baza legală a elaborării**

- I.1.8.** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – Zona Vicol Băile Herculane, UTR 3,2,5, jud. Caraș Severin stau:
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport;
  - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa, actualizată;
  - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, actualizată;
  - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;



- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, actualizată;;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, actualizată;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente\*), actualizată;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, republicată, actualizată;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995, republicată, actualizată;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, actualizată;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii; Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată;
- Hotărârea nr. 63/1994 de aprobare a Regulamentului privind organizarea licitațiilor pentru achizițiile publice de bunuri, Hotărârea nr. 163/1997 pentru modificarea și completarea Regulamentului privind organizarea licitațiilor pentru achizițiile publice de bunuri și de servicii, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/1994, Hotărârea nr. 568/1998 pentru modificarea Regulamentului privind organizarea licitațiilor pentru achizițiile publice de bunuri și de servicii, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/1994;
- Codul Civil din 2009, actualizat;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

**1.2.1.** Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. în curs de elaborare – orașul Băile Herculane cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Băile Herculane.

**1.2.2.** În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- Planul de Amenajare al Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Caraș – Severin.
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbană (P.I.D.U.) Băile Herculane.



### I.3. Domeniul de aplicare

**I.3.1.** Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei studiate și reglementate prin :

Platoul Coronini	– la nord;
UTR 3 – Zona balneo - turistică nouă	– la est;
UTR 6 – Zona locuințe colective (Cartier Fabrica de Pâine)	– la sud
UTR 8 – Zona locuințe – vilă (Lunca Zdrele)	– la sud
Parcul Național Domogled Valea Cernei	– la vest.

**I.3.2.** Limitele zonei studiate sunt figurate în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice a prezentului Plan Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 422643 m<sup>2</sup>.

**I.3.3.** Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

#### II.4.1. Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament.

Terenurile agricole din zona studiată (dacă e cazul) își schimbă funcțiunea conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice a prezentului Plan Urbanistic Zonal și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

#### **Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor (RGU)**

- (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 1 la prezentul regulament.

##### **Detalieri**

- Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

- Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

- Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

##### **Precizări**

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de

construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.).

- Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei aferente.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora. În acest sens, trebuie menționate construcțiile noi din zonele protejate care, deși pot fi compatibile funcțional cu acestea, nu pot fi autorizate decât în condițiile cuprinse în articolele 8 și 9 ale Ordinului MLPAT.

## Aplicare

### 1. Generalități

Analiza teritoriului urban evidențiază faptul că acesta are rareori un țesut cu caracter omogen, rezultat din existența într-o anumită zonă a unei singure funcțiuni. Mai mult chiar, țesutul urban specializat poate prezenta configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale (cazul zonelor rezidențiale, cu tipuri de locuire diferite), ceea ce conduce în procesul de elaborare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a celor de urbanism cu regulamentele aferente acestora la împărțirea, din rațiuni operaționale, a teritoriului, în zone și subzone funcționale. În urma acestei analize trebuie precizate funcțiunile dominante ale zonelor urbane, funcțiunile complementare acestora (deci compatibile), disfuncțiunile și incompatibilitățile constatate, precum și necesitățile de delimitare a unor subzone funcționale care prezintă configurații distincte ale țesutului urban.

### 2. Modul de utilizare a Anexei 1

În Anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism R.G.U. sunt prezentate, în principal, recomandări de amplasare a instituțiilor și serviciilor de interes public. În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare.

- Amplasarea în interiorul zonei rezidențiale sau a altor zone urbane, după caz, ca funcțiune complementară.

- Amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte) ce prezintă subdiviziuni teritoriale cu caracteristici distincte.

- Amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiunilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement etc.).

Respectarea condițiilor de amplasare conținute în Anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism R.G.U. impune următoarele precizări:

#### 1.1. Construcții administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone cu activități urbane, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.

#### 1.3. Construcții comerciale

1.3.1. Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară).

1.3.2. Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonei limitrofe. Funcționarea lor este condiționată de obținerea autorizației de mediu.

1.3.3. Serviciile industriale vor fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.

#### 1.4. Construcții de cult

1.4.1. Lăcașele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii.

1.4.2. Cimitirele sunt, de regulă, amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.





### **1.5. Construcții de cultură**

Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri etc.) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.

### **1.6. Construcții de învățământ**

1.6.1. Construcțiile pentru învățământ superior (dacă e cazul) vor putea fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității, organizate în campusuri universitare sau izolate.

### **1.7. Construcții pentru sănătate**

1.7.1. Dispensarele urbane pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

### **1.8. Construcții și amenajări sportive**

Stadioanele, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodroamele, patinoarele, pistele pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.

### **1.10. Construcții de turism**

Construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul general de urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii.

Motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează de regulă în afara localităților, în zone specializate pentru turism.

Hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare stabilite prin prezentul Regulament sau în documentațiile de urbanism.

### **II.4.2. Suprafețe împădurite**

În arealul studiat, există suprafețe împădurite în partea estică de-a lungul drumului național DN 67D și de-a lungul râului Cerna, conform planșei U01 Plan Situația existentă a prezentului Plan Urbanistic Zonal.

### **II.4.3. Zone cu resurse ale subsolului**

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii, este interzisă. Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

### **II.4.4. Zone ale cursurilor de apă**

În zona studiată există cursuri de apă – râul Cerna, ce traversează arealul studiat pe direcția nord est – sud vest.

În conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, apele fac parte integrantă din patrimoniul public. Protecția, punerea în valoare și dezvoltarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general. În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se vor institui zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă;
- suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.

Delimitarea albiilor minore se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a apelor este interzisă, cu excepția următoarelor categorii de obiective :

- Lucrări de amenajarea a cursurilor de apă: taluzări, corecții de maluri, diguri de apărare și epiuri
- Lucrări hidroenergetice: canale de aducțiune, canale de evacuare;
- Poduri rutiere / pietonale și rampe de acces la acestea;
- Traversări și subtraversări a cursurilor de apă cu conducte de presiune (apă, gaze, țigeti, etc.) linii electrice, linii telefonice aeriene și cabluri telefonice subterane.
- Amenajări urbanistice, pietonale, piste de biciclete, poduri, lucrări de artă, telegondolă.

Autorizarea lucrărilor de mai sus, se face cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, cu asigurarea măsurilor de prevenire a inundațiilor în sensul păstrării secțiunilor de scurgere pentru debite maxime calculate statistic cu o frecvență de 1 la 100 de ani, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei de suprafață și subterane.

Sursele de apă subterane vor fi protejate prin instituirea de zone de protecție sanitară stabilite pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

#### **II.4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Pe teritoriul administrativ al orașului Băile Herculane, este menționată ca zonă protejată zona Parcul Natural Domogled – Valea Cernei, în administrarea Parcului Natural Domogled – Valea Cernei. Menționăm că aceste zone nu fac parte din arealul studiat în prezentul Plan Urbanistic Zonal.

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.

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.

#### **II.4.6. Zone construite protejate**

În zona studiată există obiective cu valoare de patrimoniu cultural, conform planșei U01 Plan situația existentă.

În jurul monumentelor istorice, se impune instituirea unei zone de protecție delimitată la nivel cadastral, în baza razei de protecție de 50.00 m în jurul monumentelor istorice sau pe limita de proprietate a parcelelor vecine aferente, protecție reglementată prin legea 422/2001.

Autorizarea lucrărilor de construire va ține seama de toate aspectele procedurii de autorizare, conform Legii 50/1991 republicată, etc. și normele sale de aplicare, precum și de prevederile PUG în curs de elaborare și de cele din prezentul Regulament Local de Urbanism. Toate documentațiile tehnice vor fi supuse avizării de către Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin.

**Conform Legii 422/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 36, pentru lucrările de construire ce se realizează la clădirile existente (ex. pentru consolidarea fundațiilor existente, sau a structurilor de rezistență existente) vor fi prevăzute obligatoriu lucrări de cercetare arheologică în scopul descărcării arheologice.**

La executarea de săpături (ex. pentru fundații noi) proprietarii amplasamentelor pe care se sesizează artefacte sau oseminte vor sesiza Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin în vederea cercetării acestora.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

## **II. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**II.5.1.** 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 a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

**II.5.2.** Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare etc.).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în planșa U03 Plan proprietatea asupra terenurilor din prezentul Plan Urbanistic Zonal. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Detaliu sau Studii de specialitate.

**II.5.3.** În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

## **II.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**II.6.1.** Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

**II.6.2.** Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

**II.6.3.** Amplasarea față de cursuri de apă cu potențial navigabil

În zona studiată, există curs de apă (râul Cerna) cu scop de agrement, ce străbate arealul studiat pe direcția nord est – sud vest.

În zona cursurilor de apă potențial navigabile (Râul Cerna) se pot autoriza, cu avizul conform al Administrației Naționale «Apele Române» următoarele lucrări ce vizează potențialul de dezvoltare pe termen lung al albiei majore a Râului Cerna:

- a) construcții și instalații aferente cursurilor de apă potențial navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) drumuri de circulație ce deservește construcțiile aferente cursurilor de apă potențial navigabile;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial





navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze), de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de artă;

e) instalații de evacuare a apelor reziduale (la standarde calitative acceptate pentru protecția mediului)

f) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare privind apărarea națională;

g) amenajări urbanistice, pietonale, piste de biciclete, poduri, lucrări de artă, telegondolă.

În sensul Regulamentului general de urbanism, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-au reglementat urbanistic ambele maluri ale Râului Cerna (în limitele zonei studiate). Prin reglementări s-au prevăzut câteva lucrări cu caracter permanent (poduri sau pasarele pietonale care să lege cele două maluri ale râului Cerna, trepte pentru preluarea diferențelor de nivel dintre malul Cernei și zona Z1 Zăvoi), pietonală cu pistă ciclabilă de-a lungul malului Cernei pentru care sunt necesare lucrări speciale și cu rol peisager în zona malurilor existente.

Ca lucrări temporare sunt remodelări punctuale ale amenajărilor existente (extinderi zonă trotuar) și pavilioane de-a lungul malurilor.

Lucrările de mare anvergură se pot autoriza în urma unui studiu preliminar ce se va aproba conform legii. Lucrările provizorii se pot autoriza conform prezentului RLU.

Se pot autoriza construcții specifice utilizării spațiului aerian aferent râului Cerna - telegondolă de-a lungul Cernei, care să lege zona centrală de zona izvoarelor termale.

Sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare obstrucționează sau modifică curentul maxim al Râului Cerna.

Sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare produc efecte semnificative asupra mediului.

**II.6.4.** Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând RGU.

**II.6.5.** Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

**II.6.6.** Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune, cu condiția să nu depășească aliniamentul. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.

**II.6.7.** Treptele exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m. Elementele orizontale, brâuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m.

**II.6.8.** Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3.50 m. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al terenului de sub balcon. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter (dacă este cazul) în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.

**II.6.9.** Terasa sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurată cu stâlpi. Terasa vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței construite. Totodată, terasele acoperite situate la nivelurile superioare la fel intră în calculul suprafeței construite. Terasa situate înspre stradă la nivelul parterului, nu pot depăși aliniamentul și pot fi desființate de Primărie, în caz de lărgirea străzii prin suprimarea grădinilor de fațadă.



**II.6.10.** Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasele.

**II.6.11.** Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și se vor putea extinde cel mult peste lățimea trotuarului dacă au nivelul inferior la minim 2.50 m deasupra trotuarului. Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.

**II.6.12.** Cornișele pot ieși din aliniamentul străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1.20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.

**II.6.13.** Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 – RGU.

**II.6.14.** Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:

- înșiruit
- cuplat
- izolat

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 3.00 m față de acestea pe lateral și 10.00 m minim în spatele parcelei. În cazuri excepționale (construcții cu regim de înălțime parter), se admite o retragere față de limitele laterale conform Cod Civil și o retragere de 6.00 m față de limita posterioară.

## **II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**II.7.1.** Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

**II.7.2.** Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 –RGU.

**II.7.3.** Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.

**II.7.4.** La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii.

**II.7.5.** Un teren pentru a fi construit trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

**II.7.6.** Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

**II.7.7.** La drumurile ce se termină în fundătură (care pot avea o lungime de maxim 100 m), este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deservește zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

**II.7.8.** Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă curțile interioare au aria mai mare decât 600



m<sup>2</sup> și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0.50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3.80 m lățime și 4.20 m înălțime.

**II.7.9.** Când există condiții, prin proiect, se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor, atâta timp cât nu afectează traficul pietonal.

**II.7.10.** La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

**II.7.11.** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități (dificultăți de deplasare).

**II.7.12.** În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

## **II.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**II.8.1.** Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

**II.8.2.** Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

**II.8.3.** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.

**II.8.4.** Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, gaze, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

**II.8.5.** Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

**II.8.6.** Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmând să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.

**II.8.7.** Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

**II.8.8.** Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile, cu avizul Inspekția Sanitară de Stat, până la realizarea rețelei de canalizare din zonă. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.

**II.8.9.** Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale pe acesta.



**II.8.10.** Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.

**II.8.11.** Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.

**II.8.12.** Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran. Centralele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor P.S.I.

**II.8.13.** Rețelele de alimentare cu gaze (dacă este cazul) și racordul la aceste se vor realiza subteran. Firidele de bransament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor.

## **II.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**II.9.1.** În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei U02 Plan Reglementări urbanistice.

**II.9.2.** Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

**II.9.3.** Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

**II.9.4.** Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
- se respectă prevederile PUZ

**II.9.5.** Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.

Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat. Proprietarul este obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cad exclusiv în sarcina dezvoltatorului planului urbanistic, conform unui plan de acțiune ce se va semna în prealabil între acesta și Primărie.

**II.9.6.** Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..

**II.9.7.** O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice privind respectarea POT, CUT, și limite separative.

**II.9.8.** În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute. **Pentru**





**Începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației.** Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.

**II.9.9.** Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut la fiecare zonă în parte și conform detaliilor/precizărilor prezentului articol.

Pentru asigurarea aspectului general al zonei, la stabilirea înălțimii construcțiilor noi (inclusiv prin etajarea construcțiilor existente) se va ține cont și de aspectul exterior al construcțiilor și de prevederile speciale din Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

Se consideră **etaj retras** nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Se consideră **mansardă** spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane (conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). Se recomandă utilizarea corespunzătoare a suprafeței utile a mansardei în funcție de panta acoperișului – astfel înălțimea minimă a unui perete delimitator de la mansardă se recomandă ca pentru pantă mai mică de 20°, să fie de cel puțin 1.50 m, pentru pantă între 20° și 45° – cel puțin 1.20 m înălțime, iar pentru pantă de peste 45° – minimum 1.00 m înălțime.

**II.9.11.** Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

## **II.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi.**

**II.10.1.** Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către Primarul Orașului Băile Herculane, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor. Suprafețele minimale ale parcajelor sunt prezentate la detaliile prezentului articol.

Pentru construcțiile existente, în vederea respectării normelor minimale, administrația publică locală poate să dispună proprietarilor/asociațiilor de proprietari studii și proiecte privind restructurarea curților interioare, cu respectarea tuturor normelor urbanistice necesare destinației actuale ale construcțiilor existente. Studiile vor fi coroborate cu reglementările sistemului public de parcare al Orașului Băile Herculane.





**II.10.2.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.

Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform detaliilor prezentului articol.

Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele de marcă ale Orașului Băile Herculane.

**II.10.3.** La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale.

**II.10.4.** Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

**II.10.5.** Parcajele se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.

**II.10.6.** Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

**II.10.7.** Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**II.10.8.** Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

**II.10.9.** Pentru construirea de locuințe individuale este necesar cel puțin un loc de staționare în interiorul parcelei. Pentru locuințele colective este necesar un loc de staționare/locuință.

**II.10.10.** Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale. Garajele izolate vor respecta aliniamentul construcțiilor.

**II.10.11.** De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

**II.10.12.** Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate.

**II.10.13.** Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

**II.10.14.** La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

**II.10.15.** Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției.



**II.10.16.** Împrejmirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu cele existente în imediata vecinătate. Astfel, împrejmirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmirii se recomandă a fi transparentă pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. În cazuri bine justificate, se acceptă și garduri opace, cu condiția de a continua arhitectura casei.

Înălțimea maximă a împrejmirilor nou propuse va fi de 2.10 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.10 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Autorizația de construire se va emite pentru următoarele categorii de împrejmiri:

- a) împrejmiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmirilor noi și conservarea celor existente din zona studiată se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei studiate prin :

Platoul Coronini	– la nord;
UTR 3 – Zona balneo - turistică nouă	– la est;
UTR 6 – Zona locuințe colective (Cartier Fabrica de Pâine)	– la sud
UTR 8 – Zona locuințe – vilă (Lunca Zdrele)	– la sud
Parcul Național Domogled Valea Cernei	– la vest.

Limita zonei studiate este figurată în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 422643.45 m<sup>2</sup>.

Zonificarea funcțională a arealului studiat s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

La nivelul teritoriului studiat s-au delimitat astfel următoarele zone funcționale:

- Zona 1 (Zona Zăvoi) cu un caracter propus predominant rezidențial și cu funcțiuni complementare (cazare mică și servicii turistice). Această zonă se desfășoară la vest de malul Cernei și este legată de restul arealului studiat prin două poduri – unul pietonal și unul rutier, amplasate la capetele zonei studiate.

- Zona 2 (str. Castanilor) cu un caracter propus predominant de servicii (cazare, servicii balneo-turistice, comerț). Această zonă se desfășoară de-o parte și de alta a străzii Castanilor și este mărginită la vest, la nord și la sud de râul Cerna, iar la est de Parcul Vicol. Strada Castanilor este legată de zona 1 (Zona Zăvoi) prin cele două poduri anterior menționate.

- Zona 3 (Aleea Păcii) cu un caracter propus predominant rezidențial și cu funcțiuni complementare (servicii mici). Această zonă este mărginită la nord de Aleea Păcii, la est de drumul național DN 67D, iar la vest și sud de UTR 8 (zonă locuințe).

- Zona 4 (str. Teilor) cu un caracter propus de servicii balneo-turistice și locuire colectivă mică (cu maxim 4 unități locative). Această zonă este mărginită la vest de strada Complexelor, la est de drumul național DN 67D, la sud de zona Z3 și la nord de zona Z5.

- Zona 5 (str. Complexelor) cu un caracter propus de agrement și comerț stradal. Această zonă este mărginită la vest de strada Complexelor, la est de drumul național DN 67D, la sud de zona Z4, iar la nord de UTR 3 (zona balneo-turistică nouă).

În perimetrul zonelor funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

Arealul studiat care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul orașului Băile Herculane.



## PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

### Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior



art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

## **ZONA 1 (ZONA ZĂVOI)**

### **Cap. 1 Generalități**

#### **Art. 1. Definirea zonei funcționale**

Zona Z1 se desfășoară la vest de malul Cernei și este legată de restul arealului studiat prin două poduri – unul pietonal și unul rutier, amplasate la capete.

Malul stâng al râului Cerna, respectiv zona urbană existentă de-a lungul străzii Zăvoi are în prezent funcțiunea predominantă de locuire individuală, pe alocuri regăsindu-se funcțiuni de cazare, de turism și alte servicii conexe (comerț, alimentație publică). Regimul maxim de înălțime existent este predominant maxim P+2E și punctual peste P+2E.

Destinația propusă prin prezentul P.U.Z a zonei Zăvoi este una predominant rezidențială cu locuințe individuale de densitate medie cu regim maxim de înălțime P+2E+M/E<sub>R</sub>, cu funcțiuni complementare (cazare mică și servicii turistice), conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban și funcțiuni complementare (cazare mică și servicii turistice) cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P+2E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – “Exigențe minimale pentru locuințe”.

În această zonă, există un monument istoric clasat, înscris în Lista Monumentelor Istorice 2010 și anume Vila Băncii, fosta vilă Livia, identificată prin codul CS-II-m-B-10986, față de care s-a impus o rază de protecție de 50 m în jurul acesteia, respectiv pe limita de proprietate a parcelelor vecine aferente, conform Legii 422/2001.

#### **Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:**

- amenajări și construcții aferente locuințelor: anexe gospodărești.
- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artizanale, unități mici de cazare, de prestări servicii cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism.
- împrejurimi, platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, carporturi.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

### **Cap. 2 Utilizarea funcțională**

#### **Art. 4. Utilizări permise:**

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) locuințe individuale cu caracter urban/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+2E+M/E<sub>R</sub>.

b) locuințe cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate până la regimul de înălțime maxim admis de P+2E+M/E<sub>R</sub>.

c) construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artizanale -





amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+2E+M/E<sub>R</sub>.

d) conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. prestări servicii, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 5 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).

e) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+2E+M/E<sub>R</sub>, cu condiția ca aceste servicii să nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior.

f) construcții de turism, cazare mică cu destinația de tip: hostel - 2 și 3 stele, apartamente și camere de închiriat - 2 și 3 stele amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+2E+M/E<sub>R</sub>.

g) funcțiuni complementare admise zonei de locuit: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații verzi și plantate, parcări la sol, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, împrejmuiri, platforme pentru colectare deșeuri menajere.

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) locuințe individuale cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus la articolul 4.

b) locuințe colective mici cu 3 - 6 apartamente;

c) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului de aliniere existent al construcțiilor;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă și a căror destinație nu a fost enumerată la articolul 4.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

#### **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

#### **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) altă tipologie de locuire colectivă, cu excepția locuirii colective mici, menționate anterior.

b) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul genera, amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;

c) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro – zootehnice, abatoare.

d) stații de întreținere auto (spălătorii / service);

e) lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;

f) stabilimente pentru adulți - baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.

g) construcții comerciale noi cu destinația de supermagazin (supermarket).





h) panouri mari publicitare (peste 1.00 m<sup>2</sup> sau format echivalent A0) în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

i) **depozite de materiale refolosibile / deșeuri, depozitare en gros.**

j) apartamentări / dezlipiri ulterioare.

k) orice altă funcțiune care nu a fost enumerată la articolele 4 și 5.

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

#### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate. Pentru toate funcțiunile noi (inclusiv în cazul completării cu nivele noi) admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise anterior.

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și funcțiuni complementare adiacente – servicii, cazare mică) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

##### **Art. 10. Amplasarea față cursuri de apă cu potențial navigabil**

În zona Z1 (zona Zăvoi), există curs de apă (râul Cerna) cu scop de agrement, ce mărginește arealul studiat pe latura estică.

În zona cursurilor de apă potențial navigabile (Râul Cerna) se pot autoriza, cu avizul conform al Administrației Naționale «Apele Române» următoarele lucrări ce vizează potențialul de dezvoltare pe termen lung al albiei majore a Râului Cerna:

a) construcții și instalații aferente cursurilor de apă potențial navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) amenajări referitoare la siguranța navigației;

c) drumuri de circulație ce deservește construcțiile aferente cursurilor de apă potențial navigabile;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze), de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de artă;

e) instalații de evacuare a apelor reziduale (la standarde calitative acceptate pentru protecția mediului)

f) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare privind apărarea națională;

g) amenajări urbanistice, pietonale, piste de biciclete, poduri, lucrări de artă, telegondolă.

În sensul Regulamentului general de urbanism, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-au reglementat urbanistic ambele maluri ale Râului Cerna (în limitele zonei studiate). Prin reglementări s-au prevăzut câteva lucrări cu caracter permanent (poduri sau pasarele pietonale care să lege cele două maluri ale râului Cerna, trepte pentru preluarea diferențelor de nivel dintre malul Cernei și zona Z1 Zăvoi), pietonală cu pistă ciclabilă de-a lungul malului Cernei pentru care sunt necesare lucrări speciale și cu rol peisager în zona malurilor existente.

Ca lucrări temporare sunt remodelări punctuale ale amenajărilor existente (extinderi zonă trotuar) și pavilioane de-a lungul malurilor.

Lucrările de mare anvergură se pot autoriza în urma unui studiu preliminar ce se va aproba conform legii. Lucrările provizorii se pot autoriza conform prezentului RLU.

Se pot autoriza construcții specifice utilizării spațiului aerian aferent râului Cerna - telegondolă de-a lungul Cernei, care să lege zona centrală de zona izvoarelor termale.



Sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare obstrucționează sau modifică curentul maxim al Râului Cerna.

Sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare produc efecte semnificative asupra mediului.

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

Se menține neschimbată situația existentă de raportare la aliniament. În ceea ce privește amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei, se va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. La fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

În cazul construcțiilor noi, spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații pietonale și auto, carporturi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Nu se admite realizarea de balcoane deschise care să depășească aliniamentul. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- în cazul extinderii / completării cu nivele noi a locuințelor existente până la regimul de înălțime maxim admis de  $P+2E+M/E_R$ , distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 2.00 m conform Codului Civil, pentru regim de înălțime P, 3.00 m pentru P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta  $h/2$  din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, logie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

- amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza fie în regim înșiruit (în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 150 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei între 8.00 și 12.00 m la frontul stradal), fie în regim cuplat sau izolat – în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 200 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei de minim 12.00 m la frontul stradal.

În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.00 m.

- terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurte cu stâlpi.

- nu se admit calcane spre vecini decât dacă există acordul vecinilor direct afectați. Construcțiile de tip carport, garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.



- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- extinderile imobilelor se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;

- anexele gospodărești, garajele sau construcțiile de tip carport se vor amplasa la cel puțin 4.00 m față de limita posterioară sau pe limită cu următoarele condiții: să nu depășească înălțimea de 3.00 m și doar cu acordul vecinilor direct afectați.

**Amplasarea unei construcții lângă alte construcții existente pe aceeași parcelă**

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelelor se va realiza:

- prin extinderea construcției existente.

- izolat pe parcelă aferentă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4.50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m.

În cazul construcțiilor noi amplasate la stradă, acestea se vor realiza doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria lor să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin servitute de trecere. Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru lucrările de construcții noi prin completarea regimului de înălțime, mărirea suprafeței construit desfășurate a construcțiilor existente se vor prevedea remodelări ale acestora, astfel încât să fie asigurat accesul carosabil. Accesul la funcțiuni complementare locuințelor (servicii turistice, cazare mică) care conțin și reședința proprietarilor se va realiza pe același acces auto și pietonal.

Este interzisă realizarea mai multor accese carosabile pe același lot.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

#### Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale direct din domeniul public sau prin servitute de trecere acolo unde e cazul, potrivit importanței și destinației construcției.

Se admite crearea de accese pietonale separate la introducerea de funcțiuni complementare (servicii turistice, cazare mică) în cadrul locuințelor existente. În această situație este interzisă amplasarea de trepte pe spațiul public.



### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. În caz contrar, acestea vor trebui remediate în termen de 36 luni de la aprobarea prezentului P.U.Z.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Fiecare imobil (teren) va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

Este interzisă montarea pe fațada dinspre stradă a oricărui tip de echipament tehnic.

Coșurile de fum vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.

#### Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către administrația publică locală.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către administrația publică locală.

Toate rețelele noi stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran. În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

#### Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Băile Herculane.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului Băile Herculane.

##### Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile existente și propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orașului Băile Herculane.

##### Alimentare cu căldură

Se recomandă ca fiecare clădire (în cazul construcțiilor noi) să fie prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere.

Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

##### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale (dacă este cazul) se vor face ținând seama de solicitările deținătorului de rețea și cu acordul acestuia.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

##### Alimentarea cu energie electrică

##### a) Instalații de medie tensiune

Liniile de medie tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Posturile de transformare se vor amplasa fie suprateran numai în asociere cu alte funcțiuni prin adiționare laterală sau superioară, în spații de circulație, fie subteran, dacă nu este altă





posibilitate, înglobate în clădiri care au posibilități de acces în curți interioare de dimensiuni mari, acolo unde configurația acestora și proprietarul o permite.

#### b) Instalații de joasă tensiune

Liniile de joasă tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Firidele de bransament se vor amplasa subteran pe cabluri care vor fi distanțate de fațadele clădirilor, acolo unde spațiul exterior o permite, fie în interiorul clădirilor în zone semipublice.

Toate lucrările se vor realiza de către deținătorul de rețea, conform proiectelor elaborate de acesta.

#### Instalații de iluminat public

Alimentarea instalațiilor de iluminat public se va face cu cabluri pozate subteran; se vor utiliza corpuri de iluminat montate pe console fixate pe fațadele clădirilor, în directă relație cu arhitectura fațadei; amplasarea acestora va ține cont de elementele de arhitectură ale fațadelor și de caracterul străzii (pietonal, circulație auto, etc.).

Forma și dimensiunile materialului vor fi adaptate ambientului arhitectural. Cutiile de deviație și protecție vor fi de dimensiuni mici, iar culoarea lor va fi în acord cu cea a clădirii. Accesul cablurilor de alimentare în aceste cutii și circuitul - corp de iluminat, se vor proteja în cabluri astfel ca la înlocuirea cablurilor sau comutatoarelor să nu fie afectată fațada clădirii: traseele îngropate se vor alege astfel încât să nu afecteze decorația fațadei – acolo unde este cazul.

Iluminarea de punere în valoare a unui monument se va face pe bază de proiect de ansamblu coordonat de un arhitect responsabil și cu avizul Comisiei de Monumente.

#### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

#### Rețea TVC

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de televiziune în cablu, pe baza propriilor studii.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

#### Art. 21. **Parcelarea**

Se menționează neschimbată parcelarea existentă (dimensiunile și forma actuală) în zona Zăvoi, atâta timp cât se îndeplinesc condițiile necesare unor loturi construibile.

Se consideră construibile parcelele având minim 150 m<sup>2</sup> și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.00 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 m<sup>2</sup> pentru a deveni construibile, este recomandat să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasării/dezmembrării de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime,  $h_{max}$  cornișă, respectiv  $h_{max}$ . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor trebui să îndeplinească condițiile enunțate mai sus în prezentul articol.

#### Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim admis în zona Z1 (Zona Zăvoi) este de P+2E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane cu H max cornișă = 9.00 m și H max coamă = 15.00 m.

Se consideră **etaj retras** nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Se consideră **mansardă** spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane (conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). Se recomandă utilizarea corespunzătoare a suprafeței utile a mansardei în funcție de panta acoperișului – astfel înălțimea minimă a unui perete delimitator de la mansardă se





recomandă ca pentru pantă mai mică de 20°, să fie de cel puțin 1.50 m, pentru pantă între 20° și 45° – cel puțin 1.20 m înălțime, iar pentru pantă de peste 45° – minimum 1.00 m înălțime.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, , actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar. Dacă în zona imediat învecinată există o aliniere a cornișei, aceasta va fi preluată în mod obligatoriu în cazul unor construcții noi / pentru completarea cu nivele noi a locuințelor existente.

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se admite funcționalizarea podurilor atât la clădirile existente cât și la cele noi, cu condiția păstrării regimului maxim admis în zonă. Prin funcționalizarea podului se înțelege acomodarea unei funcțiuni și utilizarea spațiului podului cu condiția păstrării volumetriei existente a șarpantelor și a cotelor la cornișă și coamă. Asigurarea iluminării naturale se va putea realiza prin ferestre în planul acoperișului.

Este interzisă mansardarea clădirilor existente cu regim de înălțime mai mare de P+2E+M/E<sub>R</sub>.

Este interzisă crearea de mansarde cu mai multe nivele.

## **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

### **a) Dispoziții generale**

Autorizarea executării construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Lucrările tehnice noi (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m sau în podurile nemansardabile.

### **b) Fațade**

Este interzisă executarea construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente folosind materiale nedurabile. În acest caz, fațadele laterale și posterioare ale construcțiilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea, inclusiv la nivel de culori dominante.

### **c) Acoperișuri**

La stabilirea pantelor de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile existente care în mod deliberat susțin un alt principiu de



conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile noi sau remodelarea celor existente vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° – fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3.00 – 3.50 m pentru construcții cu 1 nivel suprateran, 5.00 – 6.50 m pentru construcții cu 2 nivele supraterane și maxim 9.00 m pentru construcții cu 4 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 15.00 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

#### d) Elemente de tâmplărie

În cazul extinderii construcțiilor existente sau a construcțiilor noi, se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus și cu asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului.

La înlocuirea tâmplăriilor clădirilor existente se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei.

#### e) Elemente de signalistică

Elementele de signalistică (firme, reclame cazare / turism, panouri de informative etc.) vor fi proiectate de persoane specializate, urmând ca proiectul să fie avizat de organele locale și de Comisia Monumentelor Istorice (dacă se intervine pe o clădire monument istoric).

Proiectele vor conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, forma, culoarea, natura materialului folosit, probleme legate de iluminat, detaliul de execuție și caracterul literei.

Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorație de arhitectură ale fațadei (dacă este cazul) și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii. Detaliile de execuție pentru fixarea lor va afecta cât mai puțin fațada clădirii.

Materialele și forma elementelor de signalistică vor fi în acord cu arhitectura clădirii. Este descurajată folosirea firmelor sau reclamelor pe suport de plastic iluminat din spate.

Firmele sau reclamele, indiferent de poziția lor, nu vor depăși 90 cm măsurați perpendicular pe planul fațadei. Se recomandă folosirea firmelor așezate perpendicular pe planul fațadei și transparența acestora. Nu se admit sisteme de signalistică de tip "copertină" deasupra intrărilor.

Amplasarea elementelor de signalistică destinate circulației (semafoare, semne de circulație, tabele indicatoare) va fi executată ținând cont de condițiile cerute de funcționalitate, dar corelate cu elementele reper de arhitectură și cu avizul autorităților competente.

Elementele de signalistică amplasate pe vitrine – dacă este cazul (folii adezive, caractere și ornamente vopsite sau pictate) nu vor depăși 1/3 din suprafața geamului vitrinei.

Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele de arhitectură prin poziționarea elementelor de signalistică cu excepția bannerelor sau a altor elemente promoționale amplasate pe o perioadă de maximum 15 zile cu avizul Primăriei Orașului Băile Herculane pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local.

#### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Destinația propusă a zonei Zăvoi este una predominant rezidențială cu locuințe individuale de densitate medie cu regim maxim de înălțime P+2E+M/E<sub>R</sub>, cu funcțiuni complementare (cazare mică și servicii turistice), cu P.O.T. maxim = 40% - conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1.50 pentru zona Z1 – Zona Zăvoi.

Indicatorii urbanistici P.O.T și C.U.T se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru două situații diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

a) cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente pentru toate destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4.



- P.O.T - va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă la care P.O.T maxim este depășit în situația existentă.

În acest caz nu se admit extinderi orizontale ale construcțiilor existente.

În vederea menținerii P.O.T actual, extinderile construcțiilor existente se pot face doar prin demolarea anexelor gospodărești existente – dacă este cazul.

- C.U.T maxim - În cazul în care procentul de ocupare al terenului existent îl depășește pe cel reglementat prin prezenta documentație, se va putea mări aria construită desfășurată prin supraetajări, respectiv un coeficient de utilizare a terenului cu 20% mai mare decât cel existent, o singură dată.

b) cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4, până la un regim de înălțime maxim admis în zona Z1 de P+2E+M/E<sub>R</sub>

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.50

Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, conform Cap. II, articol 5, indicii urbanistici maximi P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a regimului maxim de înălțime al zonei.

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### Art. 25. **Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru cel puțin o mașină. Pentru funcțiunile turistice / de cazare mică este obligatorie asigurarea unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

#### Art. 26. **Spații verzi**

În zona Z1, suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 20%, raportată la suprafața parcelei. Această zonă verde poate fi reprezentată de edicule, componente ale amenajării peisagere, plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele din zonă.

#### Art. 27. **Împrejurimi**

Împrejurimile existente rămân neschimbate.

Împrejurimile noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu cele existente în imediata vecinătate. Astfel, împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi se recomandă a fi transparentă pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. În cazuri bine justificate, se acceptă și garduri opace, cu condiția de a continua arhitectura casei.

Înălțimea maximă a împrejuririlor nou propuse va fi de 2.10 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.10 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Autorizația de construire se va emite pentru următoarele categorii de împrejuriri:

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



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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor noi și conservarea celor existente din zona studiată se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

## **ZONA 2 (str. CASTANILOR)**

### **Cap. 1 Generalități**

#### **Art. 1. Definierea zonei funcționale**

Zona 2 se desfășoară de-o parte și de alta a străzii Castanilor și este mărginită la vest, la nord și la sud de râul Cerna, iar la est de Parcul Vicol. Strada Castanilor este legată de zona 1 (Zona Zăvoi) prin două poduri – unul pietonal și unul auto, amplasate la capete.

Malul drept al râului Cerna, respectiv zona urbană existentă de-a lungul străzii Castanilor de-o parte și de alta are în prezent funcțiunea predominantă de instituții publice, servicii turistice / cazare și pe alocuri locuințe individuale, servicii balneare și funcțiuni subordonate celei dominante – comerț.

Destinația propusă prin prezentul P.U.Z. a zonei este una predominant de servicii balneo-turistice, cazare, comerț cu regim maxim de înălțime P+3E+M/E<sub>R</sub>, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de servicii balneo-turistice, comerț și cazare, zona fiind compusă din construcții cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P+3E, P+3E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 5 niveluri supraterane.

În această zonă, există cele mai multe monumente istorice din zona studiată înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010 și anume :

- Spălătoria IBTH, azi restaurantul Fabricii de Bere identificat prin codul CS-II-m-B-10987.
- Vila Reșița 2, azi grădiniță identificată prin codul CS-II-m-B-10988.
- Vila Reșița 1, azi locuință identificată prin codul CS-II-m-B-10989.
- Vilă, azi cabinet dentar și spațiu comercial, identificat prin codul CS-II-m-B-10990.
- Vila Miramonte, identificată prin codul CS-II-m-B-10991.
- Vila Emilia, identificată prin codul CS-II-m-B-10992.
- Vilă, azi sediul Ocol Silvic, identificat prin codul CS-II-m-B-10993.
- Vila Kuriatko, identificat prin codul CS-II-m-B-10995.

Față de aceste monumente istorice, s-a impus o rază de protecție de 50.00 m în jurul fiecărui monument în parte, respective pe limita de proprietate a parcelelor vecine aferente, conform Legii 422/2001.

#### **Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:**

- funcțiuni cu acces public (de proximitate), comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artizanale, unități de cazare mică, de prestări servicii, balneare cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism.

- împrejurimi, platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă.
- amenajări specifice parcurilor, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, obiecte decorative etc.)
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.





## Cap. 2 Utilizarea funcțională

### Art. 4. Utilizări permise:

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) locuințe individuale cu caracter urban/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente fără a depăși regimul de înălțime maxim admis P+2E (strict pentru locuințele existente în zonă).

b) locuințe cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate fără a depăși regimul de înălțime maxim admis P+2E (strict pentru locuințele existente în zonă).

c) conversia locuințelor existente în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. prestări servicii, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).

Utilizările admise de la punctele “a)”, “b)” și “c)” sunt valabile pentru parcelele din zona Z2 pe care se propun locuințe maxim P+2E și servicii turistice, cazare la nivelele superioare.

d) construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artisanale - amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+3E+M/E<sub>R</sub>.

e) alimentație publică compatibilă zonei de servicii balneo-turistice (sunt permise activități de alimentație publică precum cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 150 locuri) dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

f) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+3E+M/E<sub>R</sub>, cu condiția ca aceste servicii să nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii existente în zonă.

g) construcții de turism, cazare cu destinația de tip: hostel - 2 și 3 stele, aparthotel, camere, apartamente de închiriat – 2, 3, 4 stele și hoteluri – 2, 3, 4 stele amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+3E+M/E<sub>R</sub>.

h) construcții de agrement cu destinația de sport, loc de joacă pentru copii, zona verzi cu acces public nelimitat de-a lungul malului drept al râului Cerna.

i) complexe turistice cu tratament balnear amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+3E+M/E<sub>R</sub> - spa, ștrand, aquapark, centre de tratament balnear cu/fără capacități de cazare, băi termale, centre sportive, baze sportive, bazine de înot, piscine.

j) parcări supraterane de utilitate publică care să deservească funcțiunile dominante alte zonei și care să nu depășească regimul de înălțime maxim admis de P+3E+M/E<sub>R</sub>, cu condiția ca acestea să nu se amenajeze pe zonele reglementate ca fiind de sport, agrement conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

### Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ) este orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului de aliniere existent al construcțiilor;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă și a căror destinație nu a fost enumerată la articolul 4.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.





#### **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

#### **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Destinația construcțiilor interzise în zonă:

- a) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul genera, amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;
- b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro – zootehnice, abatoare.
- c) stații de întreținere auto (spălătorii / service);
- d) lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- e) stabilimente pentru adulți - baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.
- f) panouri mari publicitare (peste 1.00 m<sup>2</sup> sau format echivalent A0) în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.
- g) construcții comerciale noi cu destinația de supermarket.
- h) **depozite de materiale refolosibile / deșeuri, depozitare en gros.**
- i) apartamentări / dezlipiri ulterioare.
- j) orice altă funcțiune care nu a fost enumerată la articolele 4 și 5.

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

#### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate. Pentru toate funcțiunile noi (inclusiv în cazul completării cu nivele noi) admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise anterior.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de servicii balneo-turistice, cazare, comerț este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

#### **Art. 10. Amplasarea față de cursuri de apă cu potențial navigabil**

În zona Z2 (strada Castanilor), există curs de apă (râul Cerna) cu scop de agrement, ce mărginește arealul studiat pe latura vestică.

În zona cursurilor de apă potențial navigabile (Râul Cerna) se pot autoriza, cu avizul conform al Administrației Naționale «Apele Române» următoarele lucrări ce vizează potențialul de dezvoltare pe termen lung al albiei majore a Râului Cerna:

- a) construcții și instalații aferente cursurilor de apă potențial navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) drumuri de circulație ce deservește construcțiile aferente cursurilor de apă potențial navigabile;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze), de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de artă;
- e) instalații de evacuare a apelor reziduale (la standarde calitative acceptate pentru protecția



mediului)

f) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare privind apărarea națională;

g) amenajări urbanistice, pietonale, piste de biciclete, poduri, lucrări de artă, telegondolă.

În sensul Regulamentului general de urbanism, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-au reglementat urbanistic ambele maluri ale Râului Cerna (în limitele zonei studiate). Prin reglementări s-au prevăzut câteva lucrări cu caracter permanent (poduri sau pasarele pietonale care să lege cele două maluri ale râului Cerna, trepte pentru preluarea diferențelor de nivel dintre malul Cernei și zona Z1 Zăvoi), pietonală cu pistă ciclabilă de-a lungul malului Cernei pentru care sunt necesare lucrări speciale și cu rol peisager în zona malurilor existente.

Ca lucrări temporare sunt remodelări punctuale ale amenajărilor existente (extinderi zonă trotuar) și pavilioane de-a lungul malurilor.

Lucrările de mare anvergură se pot autoriza în urma unui studiu preliminar ce se va aproba conform legii. Lucrările provizorii se pot autoriza conform prezentului RLU.

Se pot autoriza construcții specifice utilizării spațiului aerian aferent râului Cerna - telegondolă de-a lungul Cernei, care să lege zona centrală de zona izvoarelor termale.

Sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare obstrucționează sau modifică curentul maxim al Râului Cerna.

Sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare produc efecte semnificative asupra mediului.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

Se menține neschimbată situația existentă de raportare la aliniament. În ceea ce privește amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei, se va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. La fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

În cazul construcțiilor noi, spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații pietonale și auto, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Nu se admite realizarea de balcoane deschise care să depășească aliniamentul. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- în cazul extinderii / completării cu nivele noi a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de  $P+3E+M/E_R$ , distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2.00 m conform Codului Civil, pentru regim de înălțime P, 3.00 m pentru P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta  $h/2$  din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al



construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, logie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

- amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza fie în regim înșiruit (în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 150 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei între 8.00 și 12.00 m la frontul stradal), fie în regim cuplat sau izolat – în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 200 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei de minim 12.00 m la frontul stradal.

În cazul în care clădirile sunt cuplate, construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.00 m.

- terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

- nu se admit calcane spre vecini decât dacă există acordul vecinilor direct afectați. Construcțiile pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

***Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor*** va respecta următoarele condiții:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- extinderile imobilelor se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină;

***Amplasarea unei construcții lângă alte construcții existente pe aceeași parcelă***

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelelor se va realiza:

- prin extinderea construcției existente.

- izolat pe parcelă aferentă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4.50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m.

În cazul construcțiilor noi amplasate la stradă, acestea se vor realiza doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria lor să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

### 3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin servitute de trecere. Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru lucrările de construcții noi prin completarea regimului de înălțime, mărirea suprafeței construit desfășurate a construcțiilor existente se vor prevedea remodelări ale acestora, astfel încât să fie asigurat accesul carosabil. Accesul la funcțiuni complementare locuințelor (servicii turistice, cazare) care conțin și reședința proprietarilor se va realiza pe același acces auto și pietonal.

Este interzisă realizarea mai multor accese carosabile pe același lot.



Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

#### **Art. 17. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale direct din domeniul public sau prin servitute de trecere acolo unde e cazul, potrivit importanței și destinației construcției.

Se admite crearea de accese pietonale separate la introducerea de funcțiuni complementare (servicii balneo-turistice, cazare) în cadrul locuințelor existente. În această situație este interzisă amplasarea de trepte pe spațiul public.

#### **3.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. În caz contrar, acestea vor trebui remediate în termen de 36 luni de la aprobarea prezentului P.U.Z.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

Este interzisă montarea pe fațada dinspre stradă a oricărui tip de echipament tehnic.

Coșurile de fum (dacă este cazul) vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către administrația publică locală.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către administrația publică locală.

Toate rețelele noi stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran. În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Băile Herculane.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului Băile Herculane.

##### Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile existente și propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orașului Băile Herculane.





#### Alimentare cu căldură

Se recomandă ca fiecare clădire să fie prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

#### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale (dacă este cazul) se vor face ținând seama de solicitările deținătorului de rețea și cu acordul acestuia.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

#### Alimentarea cu energie electrică

##### a) Instalații de medie tensiune

Liniile de medie tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Posturile de transformare se vor amplasa fie suprateran numai în asociere cu alte funcțiuni prin adăugare laterală sau superioară, în spații de circulație, fie subteran, dacă nu este altă posibilitate, înglobate în clădiri care au posibilități de acces în curți interioare de dimensiuni mari, acolo unde configurația acestora și proprietarul o permite.

##### b) Instalații de joasă tensiune

Liniile de joasă tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Firidele de bransament se vor amplasa subteran pe cabluri care vor fi distanțate de fațadele clădirilor, acolo unde spațiul exterior o permite, fie în interiorul clădirilor în zone semipublice.

Toate lucrările se vor realiza de către deținătorul de rețea, conform proiectelor elaborate de acesta.

#### Instalații de iluminat public

Alimentarea instalațiilor de iluminat public se va face cu cabluri pozate subteran; se vor utiliza corpuri de iluminat montate pe console fixate pe fațadele clădirilor, în directă relație cu arhitectura fațadei; amplasarea acestora va ține cont de elementele de arhitectură ale fațadelor și de caracterul străzii (pietonal, circulație auto, etc.).

Forma și dimensiunile materialului vor fi adaptate ambientului arhitectural. Cutiile de deviație și protecție vor fi de dimensiuni mici, iar culoarea lor va fi în acord cu cea a clădirii. Accesul cablurilor de alimentare în aceste cutii și circuitul - corp de iluminat, se vor proteja în cabluri astfel ca la înlocuirea cablurilor sau comutatoarelor să nu fie afectată fațada clădirii: traseele îngropate se vor alege astfel încât să nu afecteze decorația fațadei – acolo unde este cazul.

Iluminarea de punere în valoare a unui monument se va face pe bază de proiect de ansamblu coordonat de un arhitect responsabil și cu avizul Comisiei de Monumente.

#### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

#### Rețea TVC

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de televiziune în cablu, pe baza propriilor studii.

### 3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

#### Art. 21. **Parcelarea**

Se menționează neschimbată parcelarea existentă (dimensiunile și forma actuală) în zona Z2 – str. Castanilor, atâta timp cât se îndeplinesc condițiile necesare unor loturi construibile.

Se consideră construibile parcelele având minim 150 m<sup>2</sup> și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.00 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 m<sup>2</sup> pentru a deveni construibile, este recomandat să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime,  $h_{max}$  cornișă, respectiv  $h_{max}$ . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor trebui să îndeplinească condițiile enunțate mai sus în prezentul articol.

## Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim admis în zona Z2 (str. Castanilor) este de P+3E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 5 niveluri supraterane cu H max cornișă = 12.00 m și H max coamă = 18.00 m.

Se consideră **etaj retras** nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Se consideră **mansardă** spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane (conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). Se recomandă utilizarea corespunzătoare a suprafeței utile a mansardei în funcție de panta acoperișului – astfel înălțimea minimă a unui perete delimitator de la mansardă se recomandă ca pentru pantă mai mică de 20°, să fie de cel puțin 1.50 m, pentru pantă între 20° și 45° – cel puțin 1.20 m înălțime, iar pentru pantă de peste 45° – minimum 1.00 m înălțime.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, , actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar. Dacă în zona imediat învecinată există o aliniere a cornișei, aceasta va fi preluată în mod obligatoriu în cazul unor construcții noi / pentru completarea cu nivele noi a locuințelor existente.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se admite functionalizarea podurilor atât la clădirile existente cat și la cele noi, cu condiția păstrării regimului maxim admis în zonă. Prin functionalizarea podului se înțelege acomodarea unei funcțiuni și utilizarea spațiului podului cu condiția păstrării volumetriei existente a șarpantelor și a cotelor la cornișă și coamă. Asigurarea iluminării naturale se va putea realiza prin ferestre în planul acoperișului.

Este interzisă mansardarea clădirilor existente cu regim de înălțime mai mare de P+3E+M/E<sub>R</sub>.

Este interzisă crearea de mansarde cu mai multe nivele.

## Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

### a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Lucrările tehnice noi (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.



Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m sau în podurile nemansardabile.

#### b) Fațade

Este interzisă executarea construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente folosind materiale nedurabile. În acest caz, fațadele laterale și posterioare ale construcțiilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea, inclusiv la nivel de culori dominante.

#### c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile existente care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile noi sau remodelarea celor existente vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° – fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3.00 – 3.50 m pentru construcții cu 1 nivel suprateran, 5.00 – 6.50 m pentru construcții cu 2 nivele supraterane și maxim 12.00 m pentru construcții cu 5 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 18.00 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

#### d) Elemente de tâmplărie

În cazul extinderii construcțiilor existente sau a construcțiilor noi, se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus și cu asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului.

La înlocuirea tâmplăriilor clădirilor existente se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei.

#### e) Elemente de signalistică

Elementele de signalistică (firme, reclame cazare / turism, panouri de informative etc.) vor fi proiectate de persoane specializate, urmând ca proiectul să fie avizat de organele locale și de Comisia Monumentelor Istorice (dacă se intervine pe o clădire monument istoric).

Proiectele vor conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, forma, culoarea, natura materialului folosit, probleme legate de iluminat, detaliul de execuție și caracterul literei.

Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorație de arhitectură ale fațadei (dacă este cazul) și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii. Detaliile de execuție pentru fixarea lor va afecta cât mai puțin fațada clădirii.

Materialele și forma elementelor de signalistică vor fi în acord cu arhitectura clădirii. Este descurajată folosirea firmelor sau reclamelor pe suport de plastic iluminat din spate.

Firmele sau reclamele, indiferent de poziția lor, nu vor depăși 90 cm măsurați perpendicular pe planul fațadei. Se recomandă folosirea firmelor așezate perpendicular pe planul fațadei și transparența acestora. Nu se admit sisteme de signalistică de tip "copertină" deasupra intrărilor.

Amplasarea elementelor de signalistică destinate circulației (semafoare, semne de circulație, tabele indicatoare) va fi executată ținând cont de condițiile cerute de funcționalitate, dar corelate cu elementele reper de arhitectură și cu avizul autorităților competente.

Elementele de signalistică amplasate pe vitrine – dacă este cazul (folii adezive, caractere și ornamente vopsite sau pictate) nu vor depăși 1/3 din suprafața geamului vitrinei.



Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele de arhitectură prin poziționarea elementelor de signalistică cu excepția bannerelor sau a altor elemente promoționale amplasate pe o perioadă de maximum 15 zile cu avizul Primăriei Orașului Băile Herculane pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Destinația propusă a zonei Z2 este una predominant de servicii (balneo-turistice, cazare, comerț) cu regim maxim de înălțime P+3E+M/E<sub>R</sub>, cu P.O.T. maxim = 70% - conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 2.4 pentru zona Z2 – str. Castanilor.

Indicatorii urbanistici P.O.T și C.U.T se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru trei situații diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

a) cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente pentru toate destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4.

- P.O.T - va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă la care P.O.T maxim este depășit în situația existentă.

În acest caz nu se admit extinderi orizontale ale construcțiilor existente.

În vederea menținerii P.O.T actual, extinderile construcțiilor existente se pot face doar prin demolarea anexelor gospodărești existente – dacă este cazul.

- C.U.T maxim - În cazul în care procentul de ocupare al terenului existent îl depășește pe cel reglementat prin prezenta documentație, se va putea mări aria construită desfășurată prin supraetajări, respectiv un coeficient de utilizare a terenului cu 20% mai mare decât cel existent, o singură dată.

b) cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4, până la un regim de înălțime maxim admis în zonă de P+3E+M/E<sub>R</sub>

- P.O.T. maxim = 70%

- C.U.T. maxim = 2.4.

Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, conform Cap. II, articol 5, indicii urbanistici maximi P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a regimului maxim de înălțime al zonei.

### 3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### **Art. 25. Parcaje**

În această zonă se admit doar parcaje, nu garaje, cu excepția cazurilor în care acestea deja există.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un loc de parcare pentru cel puțin o mașină. Pentru funcțiunile balneo-turistice / de cazare / de comerț este obligatorie asigurarea cel puțin a unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

#### **Art. 26. Spații verzi**

În zona Z2, suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 10%, raportată la suprafața parcelei. Această zonă verde poate fi reprezentată de edicule, componente ale amenajării peisagere, plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele din zonă.





#### Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile existente rămân neschimbate.

Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu cele existente în imediata vecinătate. Astfel, împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii se recomandă a fi transparentă pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. În cazuri bine justificate, se acceptă și garduri opace, cu condiția de a continua arhitectura casei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nou propuse va fi de 2.10 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.10 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Autorizația de construire se va emite pentru următoarele 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 aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi și conservarea celor existente din zona studiată se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

### **ZONA 3 (ALEEA PĂCII)**

#### Cap. 1 Generalități

##### Art. 1. **Definirea zonei funcționale**

Zona Z3 este mărginită la nord de Aleea Păcii, la est de drumul național DN 67D, iar la vest și la sud de UTR 8 (zonă locuințe).

Zona urbană existentă de-a lungul aleii Păcii înglobează în prezent zone cu suprafețe de păduri, livezi și pe alocuri parcele de locuire individuală.

Destinația propusă a zonei Z3 – aleea Păcii este una predominant rezidențială cu locuințe individuale de densitate mică cu regim maxim de înălțime P+1E+M/E<sub>R</sub>, cu funcțiuni complementare (servicii mici), conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

##### Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban și funcțiuni complementare (servicii mici) cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

În această zonă, nu există monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010.

##### Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei studiate:

- amenajări și construcții aferente locuințelor: anexe, carport, etc.
- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), comerț cu amănuntul alimentar/nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artizanale, unități de cazare, de servicii cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism
- împrejmuiri, platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.



## Cap. 2 Utilizarea funcțională

### Art. 4. Utilizări permise:

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) locuințe individuale cu caracter urban/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+1E+M/E<sub>R</sub>.

b) locuințe cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate până la regimul de înălțime maxim admis de P+1E+M/E<sub>R</sub>.

c) construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artizanale - amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+1E+M/E<sub>R</sub>.

d) conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. prestări servicii, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 5 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).

e) construcții pentru servicii mici (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+1E+M/E<sub>R</sub>, cu condiția ca aceste servicii să nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii.

f) construcții de turism, cazare mică cu destinația de tip: hostel - 2 și 3 stele, apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+1E+M/E<sub>R</sub>.

g) funcțiuni complementare admise zonei de locuit: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații verzi și plantate, parcări la sol, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, împrejmuiri, platforme pentru colectare deșeuri menajere.

### Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) construcții pentru servicii mici, locuințe individuale cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus la articolul 4.

b) locuințe colective mici cu 3 - 6 apartamente;

c) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului de aliniere existent al construcțiilor;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă și a căror destinație nu a fost enumerată la articolul 4.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

### Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

### Art. 7. Interdicții definitive de construire

Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) altă tipologie de locuire colectivă, cu excepția locuirii colective mici, menționate anterior.



b) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul genera, amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;

c) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro – zootehnice, abatoare.

d) stații de întreținere auto (spălătorii / service);

e) lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;

f) stabilimente pentru adulți - baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.

g) panouri mari publicitare (peste 1.00 m<sup>2</sup> sau format echivalent A0) în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

h) construcții comerciale noi cu destinația de supermagazin (supermarket).

i) **depozite de materiale refolosibile / deșeuri, depozitare en gros.**

j) apartamentări / dezlipiri ulterioare.

k) orice altă funcțiune care nu a fost enumerată la articolele 4 și 5.

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

#### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate. Pentru toate funcțiunile noi (inclusiv în cazul completării cu nivele noi) admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise anterior.

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Zona Z3 este mărginită pe latura estică de drumul național DN 67D.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuit (locuințe și funcțiuni complementare adiacente – servicii mici) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și anume zona de protecție de 50 m stânga – dreapta de la limita asfaltului existent pe drumul național DN 67D.

##### **Art. 10. Amplasarea față de cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul, în zona Z3 (aleea Păcii) nu există cursuri de apă cu potențial navigabil.

##### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

##### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

##### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

##### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

Se menține neschimbată situația existentă de raportare la aliniament. În ceea ce privește amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei, se va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. La fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

În cazul construcțiilor noi, spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații pietonale și auto, carporturi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.



Nu se admite realizarea de balcoane deschise care să depășească aliniamentul. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- în cazul extinderii / completării cu nivele noi a locuințelor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+1E+M/E<sub>R</sub>, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2.00 m conform Codului Civil, pentru regim de înălțime P, 3.00 m pentru P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta h/2 din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

- amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza fie în regim înșiruit (în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 150 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei între 8.00 și 12.00 m la frontul stradal), fie în regim cuplat sau izolat – în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 200 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei de minim 12.00 m la frontul stradal.

În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.00 m.

- terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi

- nu se admit calcane spre vecini decât dacă există acordul vecinilor direct afectați. Construcțiile de tip carport, garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- extinderile imobilelor se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară cu condiția să nu stânjenească înșirirea pe parcela vecină;

- anexele gospodărești, garajele sau construcțiile de tip carport se vor amplasa la cel puțin 4.00 m față de limită sau pe limită cu următoarele condiții: să nu depășească înălțimea de 3.00 m și doar cu acordul vecinilor direct afectați.

#### **Amplasarea unei construcții lângă alte construcții existente pe aceeași parcelă**

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelelor se va realiza:

- prin extinderea construcției existente.

- izolat pe parcelă aferentă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4.50 m. În cazul în





care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m.

În cazul construcțiilor noi amplasate la stradă, acestea se vor realiza doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria lor să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

### 3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin servitute de trecere. Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru lucrările de construcții noi prin completarea regimului de înălțime, mărirea suprafeței construit desfășurate a construcțiilor existente se vor prevedea remodelări ale acestora, astfel încât să fie asigurat accesul carosabil. Accesul la funcțiuni complementare locuințelor (servicii mici, cazare mică) care conțin și reședința proprietarilor se va realiza pe același acces auto și pietonal.

Este interzisă realizarea mai multor accese carosabile pe același lot.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

#### Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale direct din domeniul public sau prin servitute de trecere acolo unde e cazul, potrivit importanței și destinației construcției.

Se admite crearea de accese pietonale separate la introducerea de funcțiuni complementare (servicii mici, cazare mică) în cadrul locuințelor existente. În această situație este interzisă amplasarea de trepte pe spațiul public.

### 3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. În caz contrar, acestea vor trebui remediate în termen de 36 luni de la aprobarea prezentului P.U.Z.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

Este interzisă montarea pe fațada dinspre stradă a oricărui tip de echipament tehnic.

Coșurile de fum vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.

#### Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către administrația publică locală.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către administrația publică locală.



Toate rețelele noi stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran. În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Băile Herculane.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului Băile Herculane.

##### Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile existente și propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orașului Băile Herculane.

##### Alimentare cu căldură

Se recomandă ca fiecare clădire (în cazul construcțiilor noi) să fie prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

##### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale (dacă este cazul) se vor face ținând seama de solicitările deținătorului de rețea și cu acordul acestuia.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

##### Alimentarea cu energie electrică

#### a) Instalații de medie tensiune

Liniile de medie tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Posturile de transformare se vor amplasa fie suprateran numai în asociere cu alte funcțiuni prin adăugare laterală sau superioară, în spații de circulație, fie subteran, dacă nu este altă posibilitate, înglobate în clădiri care au posibilități de acces în curți interioare de dimensiuni mari, acolo unde configurația acestora și proprietarul o permite.

#### b) Instalații de joasă tensiune

Liniile de joasă tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Firidele de bransament se vor amplasa subteran pe cabluri care vor fi distanțate de fațadele clădirilor, acolo unde spațiul exterior o permite, fie în interiorul clădirilor în zone semipublice.

Toate lucrările se vor realiza de către deținătorul de rețea, conform proiectelor elaborate de acesta.

##### Instalații de iluminat public

Alimentarea instalațiilor de iluminat public se va face cu cabluri pozate subteran; se vor utiliza corpuri de iluminat montate pe console fixate pe fațadele clădirilor, în directă relație cu arhitectura fațadei; amplasarea acestora va ține cont de elementele de arhitectură ale fațadelor și de caracterul străzii (pietonal, circulație auto, etc.).

Forma și dimensiunile materialului vor fi adaptate ambientului arhitectural. Cutiile de deviație și protecție vor fi de dimensiuni mici, iar culoarea lor va fi în acord cu cea a clădirii. Accesul cablurilor de alimentare în aceste cutii și circuitul - corp de iluminat, se vor proteja în cabluri astfel ca la înlocuirea cablurilor sau comutatoarelor să nu fie afectată fațada clădirii: traseele îngropate se vor alege astfel încât să nu afecteze decorația fațadei – acolo unde este cazul.

##### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

##### Rețea TVC

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de televiziune în cablu, pe baza propriilor studii.

### 3.8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

#### Art. 21. Parcelarea

Se mențione neschimbată parcelarea existentă (dimensiunile și forma actuală) în zona Z3, atâta timp cât se îndeplinesc condițiile necesare unor loturi construibile.

Se consideră construibile parcelele având minim 150 m<sup>2</sup> și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.00 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 m<sup>2</sup> pentru a deveni construibile, este recomandat să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime,  $h_{max}$  cornișă, respectiv  $h_{max}$ . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor trebui să îndeplinească condițiile enunțate mai sus în prezentul articol.

#### Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim admis în zona Z3 (aleea Păcii) este de P+1E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane cu H max cornișă = 7.00 m și H max coamă = 12.00 m.

Se consideră **etaj retras** nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Se consideră **mansardă** spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane (conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). Se recomandă utilizarea corespunzătoare a suprafeței utile a mansardei în funcție de panta acoperișului – astfel înălțimea minimă a unui perete delimitator de la mansardă se recomandă ca pentru pantă mai mică de 20°, să fie de cel puțin 1.50 m, pentru pantă între 20° și 45° – cel puțin 1.20 m înălțime, iar pentru pantă de peste 45° – minimum 1.00 m înălțime.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, , actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar. Dacă în zona imediat învecinată există o aliniere a cornișei, aceasta va fi preluată în mod obligatoriu în cazul unor construcții noi / pentru completarea cu nivele noi a locuințelor existente.

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se admite functionalizarea podurilor atât la clădirile existente cât și la cele noi, cu condiția păstrării regimului maxim admis în zonă. Prin functionalizarea podului se înțelege acomodarea unei funcțiuni și utilizarea spațiului podului cu condiția păstrării volumetriei existente a șarpantelor și a cotelor la cornișă și coamă. Asigurarea iluminării naturale se va putea realiza prin ferestre în planul acoperișului.

Este interzisă mansardarea clădirilor existente cu regim de înălțime mai mare de P+1E+M/E<sub>R</sub>.

Este interzisă crearea de mansarde cu mai multe nivele.

#### Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

##### a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări



grafice, fotomontaje pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Lucrările tehnice noi (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m sau în podurile nemansardabile.

#### b) Fațade

Este interzisă executarea construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente folosind materiale nedurabile. În acest caz, fațadele laterale și posterioare ale construcțiilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea, inclusiv la nivel de culori dominante.

#### c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile existente care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile noi sau remodelarea celor existente vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3.00 - 3.50 m pentru construcții cu 1 nivel suprateran, 5.00 - 6.50 m pentru construcții cu 2 nivele supraterane și maxim 7.00 m pentru construcții cu 3 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12.00 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

#### d) Elemente de tâmplărie

În cazul extinderii construcțiilor existente sau a construcțiilor noi, se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus și cu asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului.

La înlocuirea tâmplăriilor clădirilor existente se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei.

#### e) Elemente de signalistică

Elementele de signalistică (firme, reclame cazare / turism, panouri de informative etc.) vor fi proiectate de persoane specializate, urmând ca proiectul să fie avizat de organele locale și de Comisia Monumentelor Istorice (dacă se intervine pe o clădire monument istoric).

Proiectele vor conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, forma, culoarea, natura materialului folosit, probleme legate de iluminat, detaliul de execuție și caracterul literei.





Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorație de arhitectură ale fațadei (dacă este cazul) și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii. Detaliile de execuție pentru fixarea lor va afecta cât mai puțin fațada clădirii.

Materialele și forma elementelor de signalistică vor fi în acord cu arhitectura clădirii. Este descurajată folosirea firmelor sau reclamelor pe suport de plastic iluminat din spate.

Firmele sau reclamele, indiferent de poziția lor, nu vor depăși 90 cm măsurați perpendicular pe planul fațadei. Se recomandă folosirea firmelor așezate perpendicular pe planul fațadei și transparența acestora. Nu se admit sisteme de signalistică de tip "copertină" deasupra intrărilor.

Amplasarea elementelor de signalistică destinate circulației (semafoare, semne de circulație, tabele indicatoare) va fi executată ținând cont de condițiile cerute de funcționalitate, dar corelate cu elementele reper de arhitectură și cu avizul autorităților competente.

Elementele de signalistică amplasate pe vitrine – dacă este cazul (folii adezive, caractere și ornamente vopsite sau pictate) nu vor depăși 1/3 din suprafața geamului vitrinei.

Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele de arhitectură prin poziționarea elementelor de signalistică cu excepția bannerelor sau a altor elemente promoționale amplasate pe o perioadă de maximum 15 zile cu avizul Primăriei Orașului Băile Herculane pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Destinația propusă a zonei Z3 – aleea Păcii este una predominant rezidențială cu locuințe individuale de densitate mică cu regim maxim de înălțime P+1E+M/E<sub>R</sub>, cu funcțiuni complementare (servicii mici), cu P.O.T. maxim = 35% - conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1.00 pentru zona Z3 – aleea Păcii.

Indicatorii urbanistici P.O.T și C.U.T se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru două situații diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

a) cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente pentru toate destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4.

- P.O.T - va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă la care P.O.T maxim este depășit în situația existentă.

În acest caz nu se admit extinderi orizontale ale construcțiilor existente.

În vederea menținerii P.O.T actual, extinderile construcțiilor existente se pot face doar prin demolarea anexelor gospodărești existente – dacă este cazul.

- C.U.T maxim - În cazul în care procentul de ocupare al terenului existent îl depășește pe cel reglementat prin prezenta documentație, se va putea mări aria construită desfășurată prin supraetajări, respectiv un coeficient de utilizare a terenului cu 20% mai mare decât cel existent, o singură dată.

b) cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4, până la un regim de înălțime maxim admis în zona Z1 de P+2E+M/E<sub>R</sub>

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.00

Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, conform Cap. II, articol 5, indicii urbanistici maximi P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a regimului maxim de înălțime al zonei.

#### **3.9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

##### **Art. 25. Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru cel puțin o mașină.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.



Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

#### **Art. 26. Spații verzi**

În zona Z3, suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 30%, raportată la suprafața parcelei. Această zonă verde poate fi reprezentată de edicule, componente ale amenajării peisagere, plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele din zonă.

#### **Art. 27. Împrejmuiri**

Împrejmuirile existente rămân neschimbate.

Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu cele existente în imediata vecinătate. Astfel, împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii se recomandă a fi transparentă pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. În cazuri bine justificate, se acceptă și garduri opace, cu condiția de a continua arhitectura casei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nou propuse va fi de 2.10 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.10 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Autorizația de construire se va emite pentru următoarele 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 aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi și conservarea celor existente din zona studiată se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

### **ZONA 4 (str. TEILOR)**

#### **Cap. 1 Generalități**

##### **Art. 1. Definirea zonei funcționale**

Zona 4 este mărginită la vest de strada Complexelor, la est de drumul național DN 67D, la nord de zona Z5 (str. Complexelor) și la sud de zona Z3 (aleea Păcii) și înglobează în prezent zone cu suprafețe de păduri și pe alocuri parcele cu funcțiunea de cazare și servicii turistice.

Destinația propusă a zonei este una predominant de servicii balneo-turistice, inclusiv cu locuire cu maxim 4 unități locative, cu regim maxim de înălțime P+2E+M/E<sub>R</sub>, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

##### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de servicii balneo-turistice, inclusiv locuire colectivă mica cu maxim 4 unități locative, zona fiind compusă din construcții cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P+2E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane.

În această zonă, nu există monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010.



**Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:**

- funcțiuni cu acces public (de proximitate), comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artisanale, unități de cazare, de servicii balneo-turistice cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism.
- împrejurimi, platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

**Cap. 2 Utilizarea funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise:**

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

- a) locuințe colective mici cu maxim 4 unități locative cu caracter urban/condominii de tip vile cu regim mediu de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a construcțiilor existente fără a depăși regimul de înălțime maxim admis  $P+2E+M/E_R$ .
- b) construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artisanale - amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de  $P+2E+M/E_R$ .
- c) alimentație publică compatibilă zonei de servicii balneo-turistice (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 150 locuri) dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- d) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de  $P+2E+M/E_R$ , cu condiția ca aceste servicii să nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii existente în zonă.
- e) construcții de turism, cazare cu destinația de tip: hostel - 2 și 3 stele, aparthotel, camere, apartamente de închiriat – 2, 3, 4 stele și hoteluri – 2, 3, 4 stele amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de  $P+2E+M/E_R$ .
- f) complexe turistice cu tratament balnear amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de  $P+2E+M/E_R$  - spa, ștrand, aquapark, centre de tratament balnear cu/fără capacități de cazare, băi termale, centre sportive, baze sportive, bazine de înot, piscine.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

- a) servicii balneo-turistice, locuințe colective mici cu maxim 4 unități locative/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a construcțiilor existente peste regimul de înălțime maxim impus la articolul 4, punctul "a)".
- b) construcții comerciale noi cu destinația de supermagazin (supermarket) pe parcelele care asigură parametrii optimi urbanistici și funcționali și care pot avea acces din drumul național DN 67D.
- c) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:
  - de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametrii funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;
  - regimului de aliniere existent al construcțiilor;
  - regimului maxim de înălțime admis în zonă și a căror destinație nu a fost enumerată la articolul 4.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.



**Art. 6. Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

**Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Destinația construcțiilor interzise în zonă:

- a) locuințe individuale.
- b) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul genera, amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;
- c) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro – zootehnice, abatoare.
- d) stații de întreținere auto (spălătorii / service);
- e) lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- f) stabilimente pentru adulți - baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.
- g) panouri mari publicitare (peste 1.00 m<sup>2</sup> sau format echivalent A0) în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.
- h) **depozite de materiale refolosibile / deșeuri, depozitare en gros.**
- i) apartamentări / dezlipiri ulterioare.
- j) orice altă funcțiune care nu a fost enumerată la articolele 4 și 5.

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

**3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate. Pentru toate funcțiunile noi (inclusiv în cazul completării cu nivele noi) admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise anterior.

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Zona Z4 este mărginită pe latura estică de drumul național DN 67D.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea servicii balneo-turistice și locuire colectivă mică este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și anume zona de protecție de 50 m stânga – dreapta de la limita asfaltului existent pe drumul național DN 67D.

**Art. 10. Amplasarea față de cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul, în zona Z4 (strada Teilor), nu există cursuri de apă cu potențial navigabil.

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.





#### Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

Se menține neschimbată situația existentă de raportare la aliniament. În ceea ce privește amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei, se va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. La fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

În cazul construcțiilor noi, spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații pietonale și auto, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Nu se admite realizarea de balcoane deschise care să depășească aliniamentul. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil.

#### Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- în cazul extinderii / completării cu nivele noi a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de  $P+2E+M/E_R$ , distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2.00 m conform Codului Civil, pentru regim de înălțime P, 3.00 m pentru P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta  $h/2$  din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, logie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

- amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza fie în regim înșiruit (în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 150 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei între 8.00 și 12.00 m la frontul stradal), fie în regim cuplat sau izolat – în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 200 m<sup>2</sup> și lățimea parcelei de minim 12.00 m la frontul stradal.

În cazul în care clădirile sunt cuplate, construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.00 m.

- terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurată cu stâlpi

- nu se admit calcane spre vecini decât dacă există acordul vecinilor direct afectați. Construcțiile pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- se menține neschimbată situația existentă în cazul în care nu se întreprind lucrări de extindere / completare cu nivele noi a imobilelor deja construite.

- extinderile imobilelor se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;

#### **Amplasarea unei construcții lângă alte construcții existente pe aceeași parcelă**

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelelor se va realiza:

- prin extinderea construcției existente.



- izolat pe parcelă aferentă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4.50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m.

În cazul construcțiilor noi amplasate la stradă, acestea se vor realiza doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria lor să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

### 3.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin servitute de trecere. Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru lucrările de construcții noi prin completarea regimului de înălțime, mărirea suprafeței construit desfășurate a construcțiilor existente se vor prevedea remodelări ale acestora, astfel încât să fie asigurat accesul carosabil. Accesul la funcțiuni complementare locuințelor (servicii turistice, cazare) care conțin și reședința proprietarilor se va realiza pe același acces auto și pietonal.

Este interzisă realizarea mai multor accese carosabile pe același lot.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

#### Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale direct din domeniul public sau prin servitute de trecere acolo unde e cazul, potrivit importanței și destinației construcției.

Se admite crearea de accese pietonale separate la introducerea de funcțiuni complementare (servicii balneo-turistice, cazare) în cadrul construcțiilor existente. În această situație este interzisă amplasarea de trepte pe spațiul public.

### 3.6. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. În caz contrar, acestea vor trebui remediate în termen de 36 luni de la aprobarea prezentului P.U.Z.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

Este interzisă montarea pe fațada dinspre stradă a oricărui tip de echipament tehnic.

Coșurile de fum (dacă este cazul) vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.



**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către administrația publică locală.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către administrația publică locală.

Toate rețelele noi stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran. În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Băile Herculane.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului Băile Herculane.

Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile existente și propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orașului Băile Herculane.

Alimentare cu căldură

Se recomandă ca fiecare clădire (cazul construcțiilor noi) să fie prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale (dacă este cazul) se vor face ținând seama de solicitările deținătorului de rețea și cu acordul acestuia.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

a) Instalații de medie tensiune

Liniile de medie tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Posturile de transformare se vor amplasa fie suprateran numai în asociere cu alte funcțiuni prin adiționare laterală sau superioară, în spații de circulație, fie subteran, dacă nu este altă posibilitate, înglobate în clădiri care au posibilități de acces în curți interioare de dimensiuni mari, acolo unde configurația acestora și proprietarul o permite.

b) Instalații de joasă tensiune

Liniile de joasă tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Firidele de branșament se vor amplasa subteran pe cabluri care vor fi distanțate de fațadele clădirilor, acolo unde spațiul exterior o permite, fie în interiorul clădirilor în zone semipublice.

Toate lucrările se vor realiza de către deținătorul de rețea, conform proiectelor elaborate de acesta.

Instalații de iluminat public

Alimentarea instalațiilor de iluminat public se va face cu cabluri pozate subteran; se vor utiliza corpuri de iluminat montate pe console fixate pe fațadele clădirilor, în directă relație cu arhitectura fațadei; amplasarea acestora va ține cont de elementele de arhitectură ale fațadelor și de caracterul străzii (pietonal, circulație auto, etc.).

Forma și dimensiunile materialului vor fi adaptate ambientului arhitectural. Cutiile de deviație și protecție vor fi de dimensiuni mici, iar culoarea lor va fi în acord cu cea a clădirii. Accesul cablurilor de alimentare în aceste cutii și circuitul - corp de iluminat, se vor proteja în cabluri astfel ca la înlocuirea cablurilor sau comutatoarelor să nu fie afectată fațada clădirii: traseele îngropate se vor alege astfel încât să nu afecteze decorația fațadei – acolo unde este cazul.



Iluminarea de punere în valoare a unui monument se va face pe bază de proiect de ansamblu coordonat de un arhitect responsabil și cu avizul Comisiei de Monumente.

#### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

#### Rețea TVC

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de televiziune în cablu, pe baza propriilor studii.

### 3.10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

#### **Art. 21. Parcelarea**

Se mențione neschimbată parcelarea existentă (dimensiunile și forma actuală) în zona Z4 – str. Teilor, atâta timp cât se îndeplinesc condițiile necesare unor loturi construibile.

Se consideră construibile parcelele având minim 150 m<sup>2</sup> și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.00 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este recomandat să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime,  $h_{max}$  cornișă, respectiv  $h_{max}$ . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor trebui să îndeplinească condițiile enunțate mai sus în prezentul articol.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim admis în zona Z4 (str. Teilor) este de P+2E+M/E<sub>R</sub>. Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane cu H max cornișă = 9.00 m și H max coamă = 15.00 m.

Se consideră **etaj retras** nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Se consideră **mansardă** spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane (conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). Se recomandă utilizarea corespunzătoare a suprafeței utile a mansardei în funcție de panta acoperișului – astfel înălțimea minimă a unui perete delimitator de la mansardă se recomandă ca pentru pantă mai mică de 20°, să fie de cel puțin 1.50 m, pentru pantă între 20° și 45° – cel puțin 1.20 m înălțime, iar pentru pantă de peste 45° – minimum 1.00 m înălțime.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar. Dacă în zona imediat învecinată există o aliniere a cornișei, aceasta va fi preluată în mod obligatoriu în cazul unor construcții noi / pentru completarea cu nivele noi a locuințelor existente.

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se admite functionalizarea podurilor atât la clădirile existente cât și la cele noi, cu condiția păstrării regimului maxim admis în zonă. Prin functionalizarea podului se înțelege acomodarea unei funcțiuni și utilizarea spațiului podului cu condiția păstrării volumetriei existente a șarpantelor și a





cotelor la cornișă și coamă. Asigurarea iluminării naturale se va putea realiza prin ferestre în planul acoperișului.

Este interzisă mansardarea clădirilor existente cu regim de înălțime mai mare de P+2E+M/E<sub>R</sub>.

Este interzisă crearea de mansarde cu mai multe nivele.

#### Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

##### a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Lucrările tehnice noi (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m sau în podurile nemansardabile.

##### b) Fațade

Este interzisă executarea construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente folosind materiale nedurabile. În acest caz, fațadele laterale și posterioare ale construcțiilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea, inclusiv la nivel de culori dominante.

##### c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile existente care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile noi sau remodelarea celor existente vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3.00 - 3.50 m pentru construcții cu 1 nivel suprateran, 5.00 - 6.50 m pentru construcții cu 2 nivele supraterane și maxim 9.00 m pentru construcții cu 4 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 15.00 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

##### d) Elemente de tâmplărie

În cazul extinderii construcțiilor existente sau a construcțiilor noi, se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus și cu asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului.



La înlocuirea tâmplărilor clădirilor existente se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei.

e) Elemente de signalistică

Elementele de signalistică (firme, reclame cazare / turism, panouri de informative etc.) vor fi proiectate de persoane specializate, urmând ca proiectul să fie avizat de organele locale și de Comisia Monumentelor Istorice (dacă se intervine pe o clădire monument istoric).

Proiectele vor conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, forma, culoarea, natura materialului folosit, probleme legate de iluminat, detaliul de execuție și caracterul literei.

Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorație de arhitectură ale fațadei (dacă este cazul) și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii. Detaliile de execuție pentru fixarea lor va afecta cât mai puțin fațada clădirii.

Materialele și forma elementelor de signalistică vor fi în acord cu arhitectura clădirii. Este descurajată folosirea firmelor sau reclamelor pe suport de plastic iluminat din spate.

Firmele sau reclamele, indiferent de poziția lor, nu vor depăși 90 cm măsurați perpendicular pe planul fațadei. Se recomandă folosirea firmelor așezate perpendicular pe planul fațadei și transparența acestora. Nu se admit sisteme signalistică de tip "copertină" deasupra intrărilor.

Amplasarea elementelor de signalistică destinate circulației (semafoare, semne de circulație, tabele indicatoare) va fi executată ținând cont de condițiile cerute de funcționalitate, dar corelate cu elementele reper de arhitectură și cu avizul autorităților competente.

Elementele de signalistică amplasate pe vitrine – dacă este cazul (folii adezive, caractere și ornamente vopsite sau pictate) nu vor depăși 1/3 din suprafața geamului vitrinei.

Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele de arhitectură prin poziționarea elementelor de signalistică cu excepția bannerelor sau a altor elemente promoționale amplasate pe o perioadă de maximum 15 zile cu avizul Primăriei Orașului Băile Herculane pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local.

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Destinația propusă a zonei Z4 este una predominant de servicii (balneo-turistice, cazare, comerț) cu locuire colectivă mică cu maxim 4 unități locative cu regim maxim de înălțime  $P+2E+M/E_R$ , cu P.O.T. maxim = 50% (pentru servicii) și P.O.T. maxim = 40% (pentru locuire colectivă mică) - conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1.8 (pentru servicii și pentru locuire colectivă mică) pentru întreaga zona Z4 – str. Teilor.

Indicatorii urbanistici P.O.T și C.U.T se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru trei situații diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

a) cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente pentru toate destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4.

- P.O.T - va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă la care P.O.T maxim este depășit în situația existentă.

În acest caz nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

În vederea menținerii P.O.T actual, extinderile construcțiilor existente se pot face doar prin demolarea anexelor gospodărești existente – dacă este cazul.

- C.U.T maxim - În cazul în care procentul de ocupare al terenului existent îl depășește pe cel reglementat prin prezenta documentație, se va putea mări aria construită desfășurată prin supraetajări, respectiv un coeficient de utilizare a terenului cu 20% mai mare decât cel existent, o singură dată.

b) cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru destinațiile prevăzute la capitolul II, articolul 4, până la un regim de înălțime maxim admis în zona Z4 de  $P+2E+M/E_R$

- P.O.T. maxim servicii = 50%

P.O.T. maxim locuire = 40%

- C.U.T. maxim servicii = 1.8

C.U.T. maxim locuire = 1.8

Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, conform Cap. II, articol 5, indicii urbanistici maximi P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a regimului maxim de înălțime al zonei.



### 3.11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### **Art. 25. Parcaje**

În această zonă se admit doar parcaje, nu garaje, cu excepția cazurilor în care acestea deja există.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un loc de parcare pentru cel puțin o mașină. Pentru funcțiunile balneo-turistice / de cazare / de comerț este obligatorie asigurarea cel puțin a unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

#### **Art. 26. Spații verzi**

În zona Z4, suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 20%, raportată la suprafața parcelei – pentru parcelele de servicii și respectiv de 30% pentru parcelele de locuire colectivă mică. Această zonă verde poate fi reprezentată de edicule, componente ale amenajării peisagere, plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele din zonă.

#### **Art. 27. Împrejurimi**

Împrejurimile existente rămân neschimbate.

Împrejurimile noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu cele existente în imediata vecinătate. Astfel, împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi se recomandă a fi transparentă pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. În cazuri bine justificate, se acceptă și garduri opace, cu condiția de a continua arhitectura casei.

Înălțimea maximă a împrejuririlor nou propuse va fi de 2.10 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.10 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Autorizația de construire se va emite pentru următoarele categorii de împrejuriri:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor noi și conservarea celor existente din zona studiată se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

## **ZONA 5 (str. COMPLEXELOR)**

### **Cap. 1 Generalități**

#### **Art. 1. Definirea zonei funcționale**

Zona 5 se desfășoară de-a lungul străzii Complexelor, pe partea dreaptă și este mărginită la sud de zona Z4, la nord de UTR 3 (zona balneo-turistică nouă), la vest de Parcul Vicol, iar la est de drumul național DN 67D.

Zona existentă de-a lungul străzii Complexelor pe partea dreaptă are în prezent funcțiunea predominantă de pădure, pe alocuri fiind parcele de gospodărire comunală.



Destinația propusă a zonei este una predominant de agrement și comerț stradal cu regim maxim de înălțime Parter conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de servicii agrement și comerț stradal cu unități comerciale cu caracter urban și semi-urban, zona fiind compusă din construcții cu regim de înălțime Parter. Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran.

În această zonă, nu există monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010.

#### **Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:**

- funcțiuni cu acces public (de proximitate), comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artizanale cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism.
- împrejurimi, platforme colectare deșeuri menajere, instalații tehnico-edilitare necesare în zonă.
- spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă.
- amenajări specifice parcurilor, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, obiecte decorative etc.)
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

#### **Cap. 2 Utilizarea funcțională**

##### **Art. 4. Utilizări permise:**

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artizanale, construcții pentru comerț stradal, comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică și comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) până la regimul de înălțime maxim admis de P.

b) construcții de agrement cu destinația de sport, loc de joacă pentru copii, zone verzi, adventure park.

c) amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)

d) parcaje supraterane de utilitate publică care să deservească zonele existente de-a lungul drumului național și care să nu depășească regimul de înălțime maxim admis parter, cu condiția ca acestea să se amenajeze pe zonele marcate conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

##### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) construcții comerciale noi cu destinația de supermagazin (supermarket) pe parcelele care asigură parametrii optimi urbanistici și funcționali și care pot avea acces din drumul național DN 67D.

b) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- realizarea de construcții noi cu alți parametrii funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;
- regimului de aliniere existent al construcțiilor;
- regimului maxim de înălțime admis în zonă și a căror destinație nu a fost enumerată la articolul 4.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător. Sunt astfel admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului





populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

#### **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

#### **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Destinația construcțiilor interzise în zonă:

- a) locuire de orice fel (individuală sau colectivă).
- b) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul genera, amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;
- c) construcții pentru servicii balneo – turistice, cazare.
- d) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro – zootehnice, abatoare.
- e) stații de întreținere auto (spălătorii / servicii);
- f) lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- g) stabilimente pentru adulți - baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.
- h) panouri mari publicitare (peste 1.00 m<sup>2</sup> sau format echivalent A0) în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.
- i) **depozite de materiale refolosibile / deșeuri, depozitare en gros.**
- j) apartamentări / dezlipiri ulterioare.
- k) orice altă funcțiune care nu a fost enumerată la articolele 4 și 5.

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

#### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate. Pentru toate funcțiunile noi admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise anterior.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Zona Z5 este mărginită pe latura estică de drumul național DN 67D.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de agrement, comerț stradal este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și anume zona de protecție de 50 m stânga – dreapta de la limita asfaltului existent pe drumul național DN 67D.

#### **Art. 10. Amplasarea față de cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu e cazul, în zona Z5 (strada Complexelor), nu există cursuri de apă cu potențial navigabil.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.



**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**  
Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

În ceea ce privește amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei, se va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. La fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

În cazul construcțiilor noi, spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații pietonale și auto, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- în cazul unor construcții noi până la regimul de înălțime maxim admis de Parter, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2.00 m conform Codului Civil. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- construcțiile noi se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limită posterioară.

**Amplasarea unei construcții lângă alte construcții existente pe aceeași parcelă**

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelelor se va realiza:

- prin extinderea construcției existente.

- izolat pe parcelă aferentă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt.

În cazul construcțiilor noi amplasate la stradă, acestea se vor realiza doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria lor să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

**3.6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 16. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin servitute de trecere. Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcției.

Este interzisă realizarea mai multor accese carosabile pe același lot.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.



#### **Art. 17. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale direct din domeniul public sau prin servitute de trecere acolo unde e cazul, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

#### **3.7. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către administrația publică locală.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către administrația publică locală.

Toate rețelele noi stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran. În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Băile Herculane.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului Băile Herculane.

##### Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile existente și propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orașului Băile Herculane.

##### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale (dacă este cazul) se vor face ținând seama de solicitările deținătorului de rețea și cu acordul acestuia.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

##### Alimentarea cu energie electrică

#### **a) Instalații de medie tensiune**

Liniile de medie tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Posturile de transformare se vor amplasa fie suprateran numai în asociere cu alte funcțiuni prin adăugare laterală sau superioară, în spații de circulație, fie subteran, dacă nu este altă posibilitate, înglobate în clădiri care au posibilități de acces în curți interioare de dimensiuni mari, acolo unde configurația acestora și proprietarul o permite.

#### **b) Instalații de joasă tensiune**

Liniile de joasă tensiune se vor executa în cablu subteran; la stabilirea traseelor se va consulta deținătorul de rețea. Firidele de branșament se vor amplasa subteran pe cabluri care vor fi distanțate



de fațadele clădirilor, acolo unde spațiul exterior o permite, fie în interiorul clădirilor în zone semipublice.

Toate lucrările se vor realiza de către deținătorul de rețea, conform proiectelor elaborate de acesta.

#### Instalații de iluminat public

Alimentarea instalațiilor de iluminat public se va face cu cabluri pozate subteran; se vor utiliza corpuri de iluminat montate pe console fixate pe fațadele clădirilor. Amplasarea acestora va ține cont de elementele de amenajare peisageră a zonelor de agrement și de caracterul străzii (pietonal, circulație auto, etc.).

Forma și dimensiunile materialului vor fi adaptate ambientului arhitectural. Cutiile de deviație și protecție vor fi de dimensiuni mici, iar culoarea lor va fi în acord cu cea a clădirii. Accesul cablurilor de alimentare în aceste cutii și circuitul - corp de iluminat, se vor proteja în cabluri.

#### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

#### Rețea TVC

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul de rețea va extinde rețelele de televiziune în cablu, pe baza propriilor studii.

### 3.12. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

#### **Art. 21. Parcelarea**

Se consideră construibile parcelele având minim 150 m<sup>2</sup> și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.00 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 m<sup>2</sup> pentru a deveni construibile, este recomandat să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime,  $h_{max}$  cornișă, respectiv  $h_{max}$ . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor trebui să îndeplinească condițiile enunțate mai sus în prezentul articol.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim admis în zona Z5 (str. Complexelor) este Parter. Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran cu  $H_{max}$  cornișă = 6.00 m.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

##### a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Lucrările tehnice noi (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

##### b) Fațade

Este interzisă executarea construcțiilor noi sau după caz modificarea celor existente folosind materiale nedurabile. În acest caz, fațadele laterale și posterioare ale construcțiilor trebuie tratate la





același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea, inclusiv la nivel de culori dominante.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile existente care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului).

Construcțiile noi vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° – fie învelitori tip terasă. Cota maximă la cornișă va fi la 6.00 m pentru construcții cu 1 nivel supateran.

d) Elemente de tâmplărie

Se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus și cu asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului.

e) Elemente de signalistică

Elementele de signalistică (firme, reclame cazare / turism, panouri de informative etc.) vor fi proiectate de persoane specializate, urmând ca proiectul să fie avizat de organele locale și de Comisia Monumentelor Istorice (dacă se intervine pe o clădire monument istoric).

Proiectele vor conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, forma, culoarea, natura materialului folosit, probleme legate de iluminat, detaliul de execuție și caracterul literei.

Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorație de arhitectură ale fațadei (dacă este cazul) și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii. Detaliile de execuție pentru fixarea lor va afecta cât mai puțin fațada clădirii.

Materialele și forma elementelor de signalistică vor fi în acord cu arhitectura clădirii. Este descurajată folosirea firmelor sau reclamelor pe suport de plastic iluminat din spate.

Firmele sau reclamele, indiferent de poziția lor, nu vor depăși 90 cm măsurați perpendicular pe planul fațadei. Se recomandă folosirea firmelor așezate perpendicular pe planul fațadei și transparența acestora. Nu se admit sisteme de signalistică de tip "copertină" deasupra intrărilor.

Amplasarea elementelor de signalistică destinate circulației (semafoare, semne de circulație, tabele indicatoare) va fi executată ținând cont de condițiile cerute de funcționalitate, dar corelate cu elementele reper de arhitectură și cu avizul autorităților competente.

Elementele de signalistică amplasate pe vitrine – dacă este cazul (folii adezive, caractere și ornamente vopsite sau pictate) nu vor depăși 1/3 din suprafața geamului vitrinei.

Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele de arhitectură prin poziționarea elementelor de signalistică cu excepția bannerelor sau a altor elemente promoționale amplasate pe o perioadă de maximum 15 zile cu avizul Primăriei Orașului Băile Herculane pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local.

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Destinația propusă a zonei Z5 este una predominant de agrement și comerț stradal cu regim maxim de înălțime Parter, cu P.O.T. maxim = 30% - conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0.3 pentru zona Z5 – str. Complexelor.

**3.13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 25. Parcaje**

În această zonă se admit doar parcaje, nu garaje.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

#### Art. 26. Spații verzi

În zona Z5, suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 60%, raportată la suprafața parcelei. Această zonă verde poate fi reprezentată de edicule, componente ale amenajării peisagere, plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulația pietonale.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele din zonă.

#### Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente rămân neschimbate.

Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu cele existente în imediata vecinătate. Astfel, împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii se recomandă a fi transparentă pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. În cazuri bine justificate, se acceptă și garduri opace, cu condiția de a continua arhitectura casei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nou propuse va fi de 2.10 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.10 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Autorizația de construire se va emite pentru următoarele 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 aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi și conservarea celor existente din zona studiată se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
arh. stag. Mihaela Bolovan - Ionete

Specialist RUR cu drept de semnătură,  
conf. dr. arh. Cătălina BOCAN