

ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI CĂLIMĂNEȘTI
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. din

În scopul: **OPERATIUNI NOTARIALE-PRIMĂRIA GALAȚI**

Ca urmare a cererii adresate de **MANU MARIANA**, cu domiciliul în județul **GALAȚI**, municipiul/orașul/comuna **GALAȚI**, satul, sectorul, cod poștal, str. **B-dul MAREA UNIRE nr 5.**, bl.**US**, sc **3**, et., apt.**92**, tel/fax e-mail **0236307719**, în calitate de reprezentant al Primăriei Galați, înregistrată la nr. **22095** din **19.12.2016**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **VÂLCEA**, municipiul/orașul/comuna **CĂLIMĂNEȘTI** -Căciulata, satul, sectorul ..., cod poștal **535**, str. nr. , bl., sc., et., ap., sau identificat prin carte funciara nr.**37009**, **PLAN DE SITUATIE, PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza **PUG/PUZ/PUD**, întocmită de Horia Ciuruș aprobată prin hotărârea Consiliului Local Călimănești nr. **78 / 06.10.2005**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

-Imobilele (teren în suprafață de **999 mp** și construcții în suprafață de **287 mp**) sunt situate în intravilanul orașului Călimănești și se află în proprietatea Primăriei Galați conform extrasului de carte funciara nr. **37009** din **15.12.2016** și sentinței civile nr. **403/20.05.1999**.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: Teren în suprafață de **999 mp** are categoria de folosință "curți construcții", iar clădirile în suprafață de **287 mp** au destinația de "construcții administrative și social culturale" conform extrasului de carte funciara nr. **37009** din **15.12.2016**.

Prin PUG terenul are destinația de: **B-ZONA BALNEARĂ.**

BP. ZONA BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ PROTEJATĂ.

Utilizari admise: Conform extras RLU anexat

Utilizari admise cu conditionari: conform extras RLU anexat

Utilizari interzise: conform extras RLU anexat

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonie

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

Verificator Legea 10/1995

.....

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)**

Aviz Gospodărie Comunală - Primăria Călimănești

|

Aviz Drumuri Județene-DJ 703L

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original)**

.....

Studiu geo

.....

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Chitanță taxă AC, taxă timbru arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

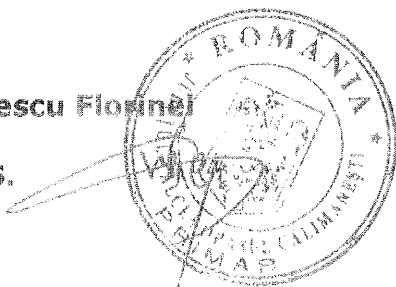
PRIMARUL ORAȘULUI CĂLIMĂNEȘTI,

SECRETAR,

Dr. Constantinescu Florinel

Jr. Nistor Maria Simina

L.S.



ARHITECT-ȘEF

Arh. Neacsu Ramona Corina

Achitat taxa de: conform Chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct**/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data depână la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL ORAȘULUI CĂLIMĂNEȘTI,

SECRETAR,

Dr. Constantinescu Florinel

Jr. Nistor Maria Simina

L.S.

ARHITECT-ȘEF

Arh. Neacsu Ramona Corina

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de:lei, conform Chitanței nr.din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă

Se completează, după caz:

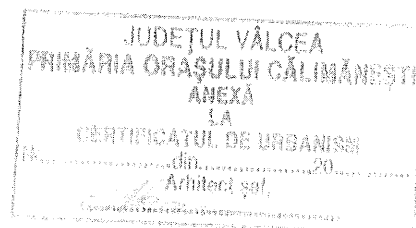
- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectoruluial Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria orașului
- Primăria Comunei

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului....al municipiului București
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



B. ZONA BALNEARĂ

BF – ZONĂ BALNEARĂ ȘI TURISTICĂ PROTEJATĂ, deținătoare a patrimoniului balnear și de vilegiatură, în clădiri de înălțime mică și medie și regim de construire discontinuu

DESCRIERE

- zona este delimitată astfel:

Corpul 1:

- la Nord: vila Merișorul, vila Bujorul;
- la Est: râul Olt;
- la Sud: Pavilionul Central, vila Zorilor;
- la Vest: limita intravilanului oraș Călimănești, terenuri forestiere.

Corpul 2 (Căciulata):

- la Nord: șoseaua;
- la Est: vila Brazilor;
- la Sud: limita intravilanului;
- la Vest: drumul de acces la hotelul Vâlcea.

Corpul 3 (parcul izvoarelor de la Căciulata)

CARACTERISTICI

zonă cu vile turistice datând de la sfârșitul sec. XIX până la al doilea război mondial. Există exemplare păstrate integral, inclusiv cu lemnul de construcție original de la balcoane sau streșini. Aspectul acestora este în general neîngrijit. Sanatoriul balnear care a făcut – și face încă – marca stațiunii Călimănești a fost renovat în mai multe rânduri, în respectul arhitecturii sale originare.

AGRESIUNI

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

VALOARE

Ansamblu peisagistic - arhitectural de vilegiatură cu ambianță specifică, unică în România.

GRAD DE PROTECȚIE: maxim. Se protejează valorile arhitectural-urbanistice și de mediu natural în ansamblul lor: trama strădală, fondul construit, caracteristicile paroclarului. Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

INTERVENȚII:

- respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat constituirea zonei;
- interzicerea de principiu a comasării proprietăților, pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scară.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- vile turistice;
- case de vacanță;
- pavilioane pentru băi geo-termale sau băi amenajate în clădirile destinate cazării;
- pensiuni de capacitate mică (până la 10 camere), compatibile cu înalta arhitecturală a clădirilor existente. Pentru mai multe detalii, vezi ghidul de arhitectură -- anexă la prezentul Regulament.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- cafenele, ceainării;
- unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică;
- ateliere meșteșugărești, croitorie, pielărie, șepcărie etc.;
- cabinete medicale sau stomatologice,

cu următoarele condiții:

- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- (2) unitățile care comercializează băuturi alcoolice să fie amplasate la cel puțin 100 m distanță de lăcașurile de cult;
- (2) funcțiunea să nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau ale elementelor valoroase ale interiorului;
- (3) să nu afecteze vegetația existentă în curți;
- (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

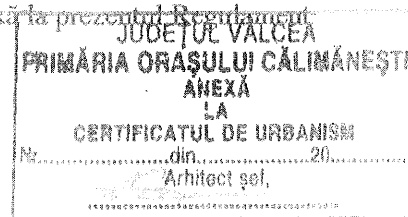
UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

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

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



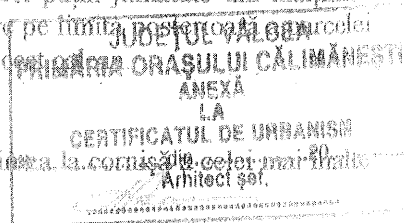
c. alinierea laterală și posterioară. În cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcele există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu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

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

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

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



IV ECHIPAREA CLĂDIRILOR

- circulații și accese:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- staționarea autovehiculelor:** staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- condiții de echipare edilitară:** toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

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

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

d. spații libere și plantate

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

c. aspectul exterior:

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

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

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

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

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

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

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

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

- **consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

- **demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua cel puțin panta acoperișului, materialul de acoperire (țiglă sau tablă) și raporturile plin-gol ale fațadelor fostei clădiri.

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

e. **Împrejmuiri**

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

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

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

d. **Înălțimi admise:**

minimum 4 m, maximum 12 m – la cornișă -, respectiv 5 m și 15 m la coamă.

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

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

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

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

- a. **procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: 30%.**
- b. **Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1.**

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

VII. CONDIȚII DE AVIZARE

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

Pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul Regulament.

Pentru faza Proiect de autorizație de construire sunt necesare avizele Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și cel al Ministerului Culturii și Cultelor.

