**MODEL :**

HOTĂRÂRE nr. 1516 din 19 noiembrie 2008 privind aprobarea

**Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervaţia Biosferei Delta Dunării**

În temeiul art. 108 din Constituţia României, republicată, al art. 27 alin. (4) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi al art. 7 alin. (3) din Ordonanţa Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecţie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 564/2001, Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

**PROPUNERE :**

**Regulamentului-cadru de urbanism pentru**

**Zona Turistica Protejata Plaiul Bascilor**

un areal complementar si dupa modelul de buna practica al Geoparcului UNESCO – Tinutul Buzaului

CAPITOLUL I:

Dispoziţii generale

Art. 1

(1) Se aprobă Regulamentul-cadru de urbanism pentru Zona Turistica Protejata Plaiul Bascilor, denumit în continuare regulament.

(2) Regulamentul reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza regulamentelor locale de urbanism pentru localităţile rurale din perimetrul **Zona Turistica Protejata Plaiul Bascilor**, denumită în continuare **ZTPPB**.

(3) Regulamentul are ca scop asigurarea unei dezvoltări durabile a teritoriului ZTPPB, cu protejarea cadrului natural şi cultural, precum şi asigurarea unei utilizări raţionale a acestuia din punct de vedere economic şi turistic, în beneficiul locuitorilor ZTPPB, în conformitate cu legislaţia în vigoare aplicabilă domeniilor vizate.

(4) Regulamentul prevede controlarea modului de utilizare a terenului şi resurselor naturale în scopuri strict economice, eliminarea intervenţiilor excesive şi stridente din punctul de vedere al suprafeţelor şi volumelor, materialelor utilizate, aspectului vizual al cadrului construit asupra mediului natural şi antropic tradiţional specific ZTPPB.

(5**) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii în cazul elaborării sau reactualizării planurilor urbanistice generale ale localităţilor rurale din ZTPPB, cu respectarea specificului local.**

(6) Prezentul regulament constituie baza tehnică de avizare şi de autorizare a executării lucrărilor de construcţii şi amenajărilor până la revizuirea planurilor urbanistice generale existente la data intrării sale în vigoare.

(7) Prevederile prezentului regulament se aplică de la data intrării în vigoare pentru localităţile prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(8) Regulamentul se aduce la cunoştinţa tuturor factorilor interesaţi de către direcţiile judeţene de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Art. 2

(1) Regulamentul stabileşte regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora, precum şi normele generale de arhitectură.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

(3) Regulamentele locale de urbanism (RLU) vor prelua în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament, detaliindu-le în funcţie de contextul specific local, în baza studiilor de fundamentare aferente planului urbanistic general, şi vor putea introduce şi alte norme specifice.

(4) La elaborarea unor planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu, care detaliază sau modifică planurile urbanistice generale ale unităţilor administrativ-teritoriale, este obligatorie respectarea prevederilor prezentului regulament în aceste documentaţii.

Art. 3

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliului judeţean şi al primăriilor de comună, precum şi de Inspectoratul de Stat în Construcţii, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

CAPITOLUL II:

Împărţirea teritoriului unităţilor administrativ-teritoriale în zone funcţionale, subzone funcţionale şi unităţi teritoriale de referinţă

Art. 4

În cadrul planurilor urbanistice generale (PUG) şi planurilor urbanistice zonale (PUZ), fiecare unitate administrativ - teritorială se împarte în unităţi teritoriale de referinţă cu reglementări detaliate pe zone şi subzone funcţionale, iar autorizarea executării lucrărilor de construcţii se face cu respectarea cerinţelor stabilite pentru zonele şi/sau subzonele funcţionale în care se încadrează parcelele.

Art. 5 Principalele zone funcţionale ale trupului de bază al intravilanului unităţii administrativ-teritoriale delimitate prin PUG sunt:

a) zona centrală - C;

b) zona instituţiilor publice şi serviciilor - IS;

c) zona locuinţelor şi funcţiunilor complementare - L;

d) zona unităţilor agricole, meşteşugăreşti şi a micilor întreprinderi - A;

e) zona spaţiilor verzi pentru agrement, sport etc. - V;

f) zona de gospodărie comunală, inclusiv zona de cimitire - G;

g) zona cu caracter special, unităţi militare - S;

h) zona cu valoare peisagistică - P.

g) gospodarii in programul Case Batranesti adaptate pentru turism – CB, zone limitrofe satelor traditionale, sau constructii noi pe amplasament initial de tip gospodarie traditionala pastrand caracteristicile.

h) zona turistica - T

Art. 6

(1**) Zonele naturale cu valoare peisagistică vor fi identificate şi delimitate prin Planul de amenajare a teritoriului zonal Plaiul Bascilor şi vor fi preluate ca atare în PUG ale unităţilor administrativ-teritoriale.**

(2) Pentru zonele cu valoare peisagistică deteriorate, identificate şi delimitate prin Planul de amenajare a teritoriului zonal Plaiul Bascilor, se vor institui măsuri de protecţie specifice în PUG ale comunelor şi în regulamentele locale de urbanism aferente, în vederea refacerii peisagistice şi ecologice a zonelor deteriorate.

CAPITOLUL III:

Utilizări funcţionale

Art. 7

Pe teritoriul pe care se aplică prezentul regulament sunt admise următoarele funcţiuni:

a) locuirea, cu variantele locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanţă, cazare turistică în locuinţe tradiţionale, cu suprafaţa construită la sol de maximum 200 m2 si regim de inaltime maxim P+Mansarda sau constructii existente mai inalte;

b) instituţii, servicii, dotări publice;

c) spaţii verzi pentru agrement, sport;

d) gospodărie comunală;

e) amenajări piscicole;

f) unităţi agricole, meşteşugăreşti, industriale, de prestări de servicii şi de transport;

g) circulaţii rutiere, feroviare cu dotările aferente;

h) edificii de cult, cu construcţii anexe.

Art. 8

Sunt admise, cu condiţionări, următoarele funcţiuni:

a) camparea, exclusiv în zonele de locuit, condiţionată de dotarea cu instalaţii tehnico-sanitare, cu respectarea prevederilor legale specifice pentru structurile de primire turistica cu maxim 10 locuri si o suprafata minima de 2000 mp sau campare cu peste 10 locuri, la distante de minim 100 de metri de locuinte existente sau terenuri destinate construirii de locuinte.

b) funcţiunile comerciale şi serviciile profesionale, dacă se înscriu în condiţiile de configurare a parcelelor şi clădirilor, precum şi cu condiţionări care se referă la formă, materiale de construcţie şi finisaj;

c) sunt permise construcţii izolate pentru alimentaţie publică, cu condiţionări referitoare la formă, materiale de construcţie şi finisaj, în conformitate cu legislaţia specifică, cu prevederile prezentului regulament şi cu respectarea legislaţiei privind protecţia mediului;

d) în extravilanul localităţilor se autorizează numai lucrări de infrastructură şi anexe ale exploataţiilor agricole, piscicole sau zootehnice; sau cabane off-grid care nu necesita retele, de tip stana turistica, adapost sau odaie pe terenuri proprietate cu grad de ocupare maxim 2% dar nu cu amprenta mai mare de 200 mp in corp unic compact si regim de inaltime P+M si sarpanta cu panta de 45 de grade.

e) structurile de agrement care nu includ serviciul de alimentaţie publică sunt admise cu condiţia limitării impactului vizual şi sonor asupra vecinătăţilor, precum şi cu respectarea normelor privitoare la formă, materiale de construcţie şi finisaj din prezentul regulament;

f) locuinţe cu suprafaţa construită la sol până la 300 m2 , cu condiţia încadrării în indicatorii urbanistici aprobaţi şi a respectării prevederilor Codului civil;

g) case de vacanţă cu suprafaţa construită la sol până la 350 m2 , cu condiţia încadrării în indicatorii urbanistici aprobaţi şi a respectării prevederilor Codului civil;

h) depozitări de materiale refolosibile, cu condiţia respectării legislaţiei specifice;

i) platforme de precolectare a deşeurilor menajere, cu respectarea legislaţiei privind protecţia mediului;

j) activităţi care utilizează pentru depozitare sau producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau de pe parcelele adiacente, cu condiţia respectării normelor sanitare şi neproducerii de noxe sau zgomote care deranjează vecinătăţile;

k) spaţii comerciale cu suprafaţa utilă peste 300 m2 , cu condiţia asigurării locurilor de parcare pentru aprovizionare şi cu respectarea legislaţiei privind protecţia mediului.

Art. 9

Pe teritoriul pe care se aplică prezentul regulament sunt interzise următoarele utilizări:

a) **structuri de cazare de mari dimensiuni**: hoteluri cu maxim 30 de camere, pensiuni şi moteluri cu maxim 20 camere; ansamblurile hoteliere cu mai mult de 10 camere se vor dispune în sistem pavilionar conectate doar prin circulatii si spatii comune sau independente inclusiv anexele constructii, cu inaltime maxima P+1+M si distante minime de 50m pana la limitele de proprietate cu vecinatati altele decat padure sau alte terenuri neconstruibile;

a) structurile de primire turistice cu funcţiuni de cazare care îşi desfăşoară activitatea în clădiri cu mai mult de 10 de spaţii de cazare; aceste structuri trebuie divizate în subunităţi şi amplasate în sistem pavilionar;

b) în intravilan: **structuri şi anexe** pentru creşterea şi folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare en-gros, cu suprafaţa construită mai mare de 100 m2 şi depozitare în aer liber cu suprafaţa mai mare de 150 m2 cu teren minim de 5000 mp si laturi cu proportii de maxim 2/3 ideal 1/1;

c) activităţi productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

d) depozitarea substanţelor inflamabile sau toxice,

CAPITOLUL IV:

Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor şi amenajărilor

Art. 10

(1) Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minimă a deschiderii parcelei, către calea de acces, de minim 20 m exclusiv pentru locuire si doar in planul 1 fata de drumul comunal sau de rang mai inalt,pentru toate celelalte situatii deschiderea trebuie sa fie minim 30 m.

(2) Sunt admise numai construcţiile în regim discontinuu - clădiri izolate pe parcelă sau pavilionar articulate prin spatii comune tehnice sau destinate publicului. Se interzice amplasarea de locuinţe înşiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

Art. 11

(1) Retragerea construcţiilor faţă de aliniament este de minimum 5 m dar nu mai putin de echivalent inaltime la cornisa.

(2) În situaţia unui front existent construit pe aliniament, pe un tronson stradal de minimum 50 m, construcţiile noi se pot executa pe aliniament.

(3) Retragerea construcţiilor faţă de limitele de proprietate laterale şi posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul civil şi a normativelor de stingere a incendiilor.

(4) Distanţa dintre cornisele clădirilor amplasate pe aceeaşi parcelă va fi cel puţin egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele.

Art. 12

(1) Accesul auto în incinta parcelelor adiacente unei căi de circulaţie carosabilă se asigură direct din aceasta. Se recomanda retragerea imprejmuirii astfel incat parcarea sa se poata face pe proprietate dar facil adiacent strazii pentru evitarea betonarilor inutile pentru alei auto . Garajele pot fi permise la limita catre strada cu conditia ca usile sa nu se deschida peste spatiul public.

(2) Fiecare funcţiune adiacentă la o circulaţie carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale. Se recomanda retragerea imprejmuirii

(3) În zonele instituţiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate. Se recomanda gruparea functiunilor publice adiacent unui spatiu public comun deschis de tip piata, parc.

Art. 13

(1) Înălţimea maximă admisă a construcţiilor din zonele rurale din Plaiul Bascilor este de 12 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul în mansardă / acoperiş si se considera din partea cea mai de jos CTA a casei care deseori e pe teren in panta), cu condiţia ca raportul dintre dimensiunea orizontală cea mai lungă şi înălţimea clădirii la cornisa să fie de cel puţin 1 .

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat - foişor, belvedere, faruri sau alte structuri pentru observatie in natura, comunicaţii şi apărare, elemente verticale ale lăcaşurilor de cult - ,conform legilor în vigoare.

Art. 13

(1) Înălţimea maximă admisă a construcţiilor din zonele rurale din **ZTPPB** este de 12 m de la cota terenului amenajat în partea cea mai de jos a intersectiei cladirii cu terenul (deseori in panta specific zonei), echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul în mansardă/acoperiş, cu condiţia ca raportul dintre dimensiunea orizontală cea mai lungă şi înălţimea clădirii să fie de cel puţin 1. Invelitorile vor fi din tabla cutata in nuante de gri sau ceramica in nuanta naturala caramizie.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat - foişoare, belvederi, faruri sau alte structuri pentru observatie in natura, comunicaţii şi apărare, elemente verticale ale lăcaşurilor de cult - ,conform legilor în vigoare.

Art. 14

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcţiunea şi să se înscrie în caracterul general tradiţional al **ZTPPB**, ţinând seama de vecinătăţi.

(2) Se incurajeaza construcţiile cu faţade din lemn, având aspect montan.

(3) Se interzic inoxul pentru balustrade, precum şi baluştrii din beton sau piatră.

(4) Clădirile vor avea prispa sau terasa deschisă pe minimum 50% din lungimea faţadei sudice incadrate in perimetrul acoperisului, nu copertine adaugate care dau senzatia de carpeala.

(5) Panta admisă a acoperişului clădirii este de **30 sau 45 de grade pentru tabla** cutata **gri sau 45 de grade pentru tigla ceramica caramiziu**, cu excepţia acoperişurilor facilitatilor industriale si nu pe aceasi parcela cu cladiri destinate turismului si locuirii.

(6) Suprafaţa vitrată a clădirilor noi nu va depăşi 50% din suprafaţa unei faţade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradiţională, în favoarea plinului, cu exceptia fatadelor aferente zonelor cu prispa care pot fi vitrate 100%.

(7) Se interzic dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(8) Amplasarea şi proiectarea ferestrelor se fac în funcţie de direcţia vântului dominant - crivăţul, NE > SV.

Art. 14

(1) Parcurile industriale pot fi mobilate cu panouri fotovoltaice pe suprafeţele de teren ale unităţilor administrativ-teritoriale din Plaiul Bascilor, doar cu structuri inaltate care sa permita intretinerea terenului prin pasunat cu suprafete minime comasate de 50 de hectare si acces la retele electrice conform normelor, la o distanta nu mai mare de .... 1000 m de retea (?)

(2)Este interzisă montarea panourilor fotovoltaice pe acoperişurile clădirilor, din considerente de protecţie a peisajului şi calităţii arhitecturale. Panourile tehnice de orice fel pentru utilizare personala vor avea structuri proprii care pot avea si scop de umbrar, foisor, parcare acoperita si fara a fi vizibile din strada principala .

Art. 15

(1) La realizarea construcţiilor de inspiratie traditionala se folosesc, de regulă, materiale de construcţii tradiţionale: pamant in lanti, chirpici, paiantă, lemn ce vor fi scutite de impozit dar nu se interzic alte materiale. Nu se recomanda finisare termosistem in straturi subtiri, exista solutii tehnice alternative durabile in timp. In cazul tamplariilor etanse trebuie sa se asigure aportul de aer proaspat in mod natural, independent de senzori sau actiune umana.

(2) La realizarea edificiilor publice de mari dimensiuni, în cazul în care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este neindicată, se vor proiecta solutii necesare cat mai actuale.

(3) Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit - la prispe, acoperişuri şi în decoraţia acestora - traforuri, timpane etc. De asemenea, elementele vizibile ale sarpantelor se vor executa din lemn. **Se interzic lambriuri si pluviale din PVC la exterior.**

(4) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereţilor exteriori, inclusiv a soclului.

(5) Se interzic materialele care conţin azbest, precum şi materialele din poliesteri.

(6) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice zonei.

ANEXA https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\_de\_arhitectura\_zona\_subcarpatica\_buzau\_pdf\_1594973072.pdf (7)

Pentru acoperire se vor utiliza materialele specifice zonei: tabla cutata gri , ţiglă ceramica caramiziu .

(8) Acoperişurile se vor construi cu minimum două ape, paralele cu direcţia lungă a casei. Spre stradă se recomandă folosirea timpanelor, de preferinţă decorate cu elemente tradiţionale. La realizarea construcţiilor de inspiratie traditionala se vor utiliza:

a) pentru ziduri se vor folosi următoarele materiale:

(i)pamant amestecat cu paie, ierburi fibroase, câlţi sau pleavă, aşezat în straturi de 20-25 cm; (ii)chirpici - calupuri de pamant amestecat cu paie pus în forme şi apoi uscat, având dimensiunile 10 x 20 x 40 cm);

(iii)paiantă;

(iv)cărămizi;

(v)amestec de chirpici cu cărămidă arsă, pe fundaţie de piatră;

(vi)piatra

b) zugrăvelile se recomandă a fi realizate cu var alb;

c) tâmplăria ferestrelor va fi executată din lemn sau alte materiale in cromatica gri;

d) dotările şi amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale;

e) lucarnele se execută sub formă alungită, minim 1/3 din inaltimea acoperisului si aliniate cu coama la partea superioara. Realizarea de turnuleţe la construcţii este interzisă,

(9) Acoperişurile se construiesc cu minimum două ape, paralele cu direcţia lungă a casei. Spre stradă se recomandă folosirea timpanelor, de preferinţă decorate cu elemente tradiţionale, în funcţie de specificul local. Pentru realizarea zidurilor construcţiilor se utilizează:

(10) Este interzisă rostuirea zonelor de zidărie sau placaj de piatră aparentă în negru sau alte culori contrastante şi se recomandă folosirea, conform abordării tradiţionale, a mortarului gri.

(11) Streasina este minim 60 cm pentru constructiile parter la care cornisa este la nivelul planseului peste parter si 80 cm pentru cele peste acest nivel . NU este specific zonei podul inaltat cu parapet care ridica nivelul cornisei peste nivelul planseului de la parter.

Art. 16

(1) Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, verde, gri, pentru constructiile cu invelitoare ceramica în funcţie de specificul local, atât la pereţi, cât şi la tâmplarii şi elemente decorative. Se folosesc cu precădere pigmenţii naturali. Pentru constructiile acoperite cu tabla cutata gri, accentele si tamplaria vor fi tot in nuante de gri.

(2) Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precădere baiţurile şi lacurile colorate care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia.

(3) Cărămida, piatra şi lemnul pot fi văruite. **Interzis a fi vopsite sau lacuite.**

(4) Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală, iar dispoziţia ei se va face în câmpuri sedimentare, cu textură regulată sau neregulată, rugoasă, pentru a contrasta cu planurile albe şi netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate vărui.

(5) **Acoperişurile vor fi realizate cu tabla cutata gri pentru pante de 30 si 45 de grade sau ţiglă caramizie pentru pante de 45 de grade.**

(6) Tâmplăria exterioară se poate vopsi natur transparent sau în nuanţe de albastru, verde, gri, în funcţie de specificul fiecărei localităţi.

Art. 17

(1) Edificiile religioase din ZTPPB trebuie realizate potrivit tradiţiilor locale şi particularităţilor de cult ale religiei căreia îi aparţin.

(2) Se recomandă păstrarea edificiilor existente prin lucrări de reparaţii sau restaurare şi abia după aceea va fi încurajată construcţia unor noi lăcaşuri de cult.

(3) Pentru realizarea edificiilor religioase se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră), culorile proprii materialelor sau culorile naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid cu caracter de permanenţă şi se va îngădui păstrarea tradiţiei turlelor de tablă zincată. Se poate explora potenţialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.

(4) Se recomandă ca edificiile de cult să aibă o poziţie privilegiată în localitate - centrală, în relaţie cu spaţiul public cel mai frecventat al localităţii - şi o siluetă care să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităţilor respective.

Art. 18

Pentru arhitectura nouă din ZTPPB se recomandă folosirea cel puţin a unei surse de energie alternativă, în afară de conectarea la utilităţi: energia solară captată în sisteme pasive de încălzire a apei calde menajere şi/sau sisteme active alternative de producere a energiei curate încorporate clădirilor.

Art. 19

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii se condiţionează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalităţii tehnice şi financiare de realizare a utilităţilor, sau solutiile alternative inn cazul edificiilor turistice off-grid.

(2) Clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora, sau se vor specifica metodele alternative specifice off-grid. În cazul inexistenţei acestor reţele, utilităţile se vor rezolva printr-o soluţie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Este interzisă autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului natural.

(4) Pentru orice construcţie cu aria desfăşurată mai mare de 150 m2 , indiferent de destinaţie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism a consiliului judeţean.

(4) Pentru orice construcţie cu aria desfăşurată mai mare de 150 mp sau ansamblu de construcţii cu aria desfăşurată totală mai mare de 300 mp, indiferent de destinaţie, este obligatorie obţinerea avizului Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism a consiliului judeţean.

(5) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi amenajărilor pe terenuri forestiere se poate analiza in conditiile legii. Pensiunile şi alte construcţii sau amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu acordul autorităţii competente pentru protecţia mediului sau in interiorul golurilor din paduri in conditii compensatorii specifice domeniului forestier.

Art. 20

(1) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se tratează ca grădini de faţadă.

(2) Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează. (3) Procentul minim obligatoriu de spaţiu verde plantat în interiorul parcelei este de 50% pentru locuinte si peste 75% pentru functiuni turistice.

(4) Spaţiul liber dintre clădire şi aliniament va fi plantat cu arbori în proporţie de minimum 25%. Pentru siguranţa clădirii, arborii se plantează la o distanţă de cel puţin 5 m de aceasta. (5) Se va acorda o atenţie deosebită spaţiilor libere publice şi semipublice, prin amenajări specifice: terase, spaţii pentru repaus şi altele asemenea.

Art. 21

(1) Împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălţimea maximă de 1,5 m şi transparentă sau 10% grad de transparenta daca sunt cu tambre de lemn, lăsând vizibilă clădirea dar pastrand intimitatea.

(2) Pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura tradiţională sau mai recentă din ZTPPB , în funcţie de specificul local:

a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de maximum 30 cm înălţime, şi gard din lemn;

b) stâlpi din lemn sau metal vizibil doar in interior, in exterior tambrele sunt in front continuu;

c) gard din plasă de sârmă dublat de vegetaţie - gard viu, plante agăţătoare, viţă-de-vie etc.;

**(3) Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafeţelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată. Se interzic stalpii ziditi sau turnati masivi.**

(4) În zonele cu acces public - dotări, alimentaţie publică etc. - nu se admit împrejmuiri.

(5) Între proprietăţile private se permit împrejmuiri cu înălţimea maximă de 2 m. Acestea pot fi transparente, semitransparente, din materiale tradiţionale, precum lemn, vegetaţie şi altele asemenea. Panourile opace pot fi acceptate cu justificare in maxim 10% din lungimea unei laturi a imprejmuirii.

Art. 21 .1 .

(1) Construcţiile cu funcţiunea de depozitare sau producţie din domeniul agrozootehnic se pot amplasa doar în zonele agrozootehnice, existente sau stabilite în baza unei documentaţii de urbanism aprobate, conform legii sau in ansamblu gospodarie traditionala de subzistenta, nu productie intr-o singura anexa compacta.

(2) Construcţiile prevăzute la alin. (1) se pot realiza cu materiale specifice funcţiunii, dar având obligatoriu un aspect neutru.

(3) Se urmăreşte evitarea constituirii de trupuri izolate de intravilan.

(4) Culorile permise pentru închiderile din panouri tristrat sunt nuanţele de gri.

(5) Se interzice folosirea finisajelor lucioase.

(6) Este obligatorie realizarea de perdele de protecţie, înglobând atât vegetaţie înaltă, cât şi medie între zonele agrozootehnice şi zonele de locuit şi turism

CAPITOLUL V:

Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 22 (1)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) pe parcelă, inclusiv construcţiile existente şi anexe, va fi de 20% pentru parcelele peste 1.000 m2si mai mici de 2000 mp **şi de 15% pentru parcelele mai mari de 2.000 m2 .**

**Parcelele sub 1000 mp nu sunt construibile si se cauta solutii de alipire trupuri vecine**.

**NU se permite lotizare, dezmembrare in loturi contruibile, sub 1000 mp.**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului, denumit în continuare POT, pe parcelă, inclusiv construcţiile existente şi anexe, este reglementat după cum urmează:

**a) pentru funcţiunile de instituţii şi servicii publice din zonele centrale ale localităţilor: 50%;**

b) pentru orice alte funcţiuni, se procedează la o scădere graduală a POT maxim, în funcţie de dimensiunea parcelei, după cum urmează:

- pentru parcelele cu suprafaţa peste 1.000 mp si 2000 mp inclusiv, POT maxim = 20%;

- pentru parcelele cu suprafaţa peste 2000 mp si 5000 mp inclusiv, POT maxim = 15%

- pentru parcelele cu suprafaţa peste 5.000 mp si 10000 mp inclusiv, POT maxim = 10%

- pentru parcele cu suprafata de peste 10.000 mp, POT maxim = 5%

**In cazul unui tesut putin dens specific zonei de deal si munte, ne rezervam dreptul de a ne referi doar la POTmaxim si Hmaxim, fara a fi relevant CUT – dar va fi mentionat pentru cladirea rezultata, in documentatie.**

(3) Pentru dotările publice, procentul maxim de ocupare a terenului va fi conform Regulamentului general de urbanism, în funcţie de amplasarea în cadrul localităţii.

CAPITOLUL VI:

Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 23

(1) **Unităţile administrativ-teritoriale din perimetrul ZTPPB, prevăzute în anexă, au obligaţia ca în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri să îşi initieze revizuirea PUG în vederea armonizării cu prezentul regulament.**

(2) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condiţiilor specifice fiecărei unităţi administrativ-teritoriale şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

\*\*\*\*-

PRIM-MINISTRU

Contrasemnează: Ministrul dezvoltării, lucrărilor publice şi locuinţelor,

Ministrul mediului şi dezvoltării durabile,

Ministrul internelor şi reformei administrative

Secretar de stat

**ANEXĂ 1 :**

LOCALITĂŢILE pentru care se aplică Regulamentul-cadru de urbanism pentru

**Zona Turistica Protejata Plaiul Bascilor**

Nr. crt. / Comuna sau Oras / Localităţile componente

1. NEHOIU - Nehoiu, Bâsca Rozilei, Chirlești, Curmătura, Lunca Priporului, Mlăjet, Nehoiașu, Păltineni, Stănila,Vinețișu

2. PATARLAGELE -Patarlagele, Calea Chiojdului, Crâng, Fundăturile, Gornet, Lunca, Mănăstirea, Mărunțișu, Mușcel, Poienile, Sibiciu de Sus, Stroești, Valea Lupului, Valea Sibiciului, Valea Viei

3. SIRIU -Siriu, Casoca, Coltu Pietrii, Gura Siriului, Lunca jaristei, Muscelusa

4. GURA TEGHII - Gura Teghii, Furtunesti, Nemertea, Paltinis, Secuiu, Vadu Oii, Varlaam

 5. CHIOJDU -Chiojdu, Basca Chiojdului, Catiasu, Lera, Plescioara, Poienitele

6. CATINA -Catina, Corbu, Valea Catinei, Slobozia, Zeletin

7. CALVINI -Calvini, Bascenii de Sus, Bascenii de Jos, Frasinet, Olari

8. CISLAU -Cislau, Barasti, Buda Craciunesti, Scarisoara, Gura Bascei

9. VIPERESTI -Viperești, Muscel, Pălici, Rușavăț, Tronari, Ursoaia

**Publicat în Monitorul Oficial cu numărul ........... din data de ....................... pag. .........**

act valabil de la: ........................

**ANEXA 2 – GHID ARHITECTURA RURALA BUZAU SUBCARPATIC**

**ANEXA 3 – REGULAMENT „ZONA MONTANA”.**

**ANEXA 4 –** [**https://buzaulinreportaje.ro/interviu/interviu-document/plaiul-bascilor-o-noua-referinta-in-turism/**](https://buzaulinreportaje.ro/interviu/interviu-document/plaiul-bascilor-o-noua-referinta-in-turism/)

**ANEXA 5 - Tipuri de materiale, specificatii, scheme de principiu.**

**20.05.2022,**

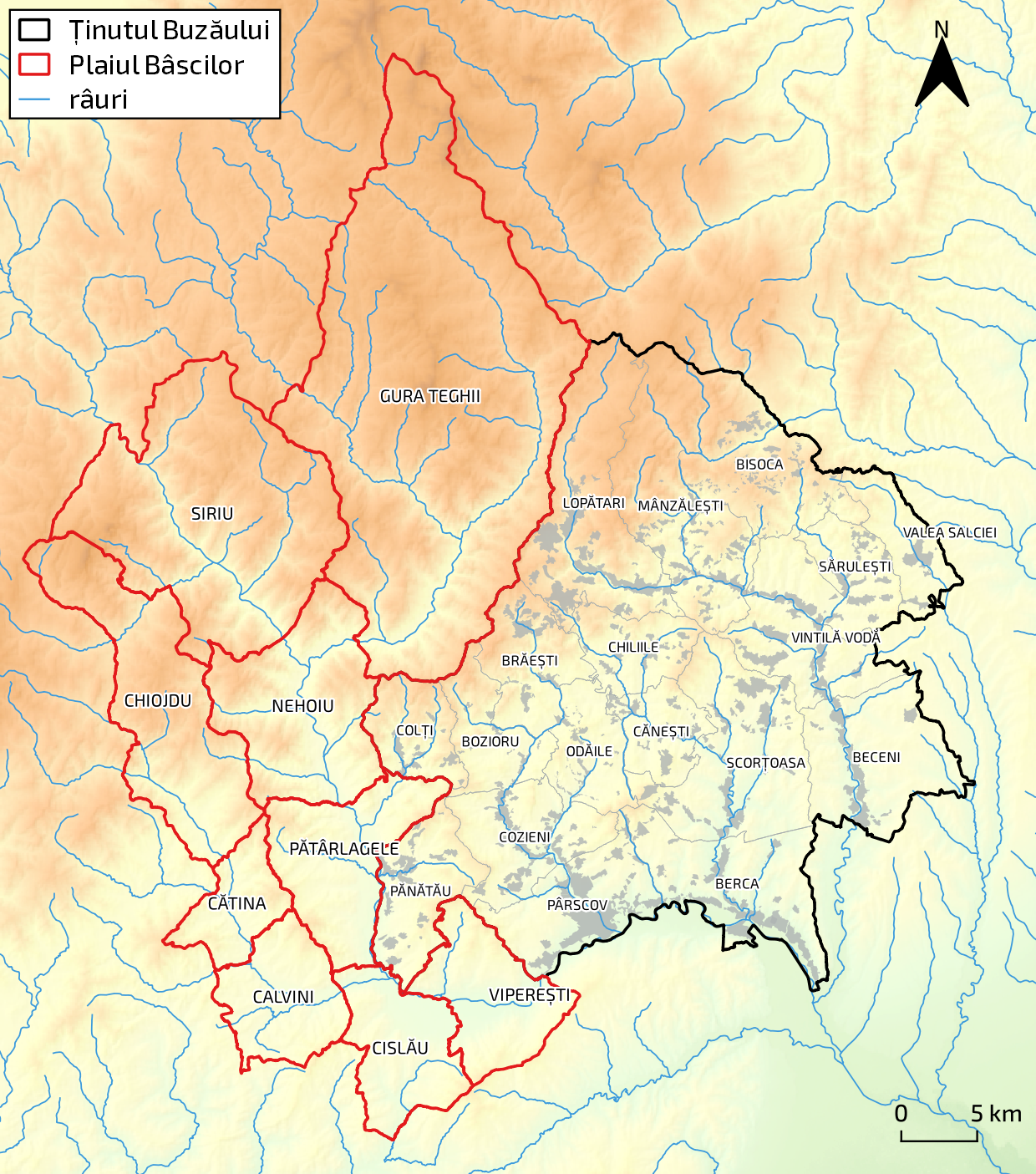
Propunere Asociatia **#better**

Presedinte Arhitect **Florin Nicolae ENACHE**

**0040 721771944**

[**better@we-better.com**](mailto:better@we-better.com)[**contact@plaiulbascilor.ro**](mailto:contact@plaiulbascilor.ro)

** **

****