

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

1. ROLUL RLU AFERENT "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA"**, intravilan localitatea Timisu de Sus, str. Bradului, jud. Brasov, CF 102845 constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al orasului Predeal).

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;

- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;

- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**

- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**

- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;

- **PUG Predeal**, Jud. Brasov si RLU aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Predeal nr. 87/2000, cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 163 / 2018.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. 1 parcela cu o suprafata totala de 750 mp conform extrasului de carte funciara, in scop cabana turistica, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

Parcela CF 102845- Druta Ionel si Druta Andreea Adriana: POT = 35% CUT = 0.75;

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "curti constructii" si este situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, str. Bradului, nr.4, ce apartine de Orasul Statiune Predeal, jud. Brasov, CF 102845.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « **zona unitati de cazare si dotari turistice** ».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din intravilan, in zone nereglementate, se supune prevederilor din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile prevederilor din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea altor spatii cu destinatie turistica. In consecinta, din acest punct de vedere, nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea de apa si canalizare - se va racorda in regie proprie sau la reseaua edilitara a orasului, cand va fi disponibila), platforma precollectare deseuri menajere si retele edilitare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU și cu avizele gestionarilor de utilități.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Construcțiile de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Amplasarea față de drumuri publice

6.3 În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.4 Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni turistice este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Amplasarea față de aliniament și față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

6.6 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- construcțiile noi în general se amplasează aliniate cu cele existente, dar pot fi amplasate și dispersate pe strazile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o **retragere** față de limita de proprietate de **minim 4,00 m**, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme;
- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele strazi;
- construcțiile noi se pot amplasa cupiat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanțe mai mici de **2,00 m față de limita laterală sud-vestică** de proprietate sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limita în funcție de caracterul zonei), cu respectarea Codului Civil;
- față de **limita laterală nord-estică** se va păstra o distanță de minim **3m**;
- distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea construcției mai înalte;
- **față de limita posterioară** se recomandă păstrarea unei distanțe de **3,00 m**;
- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol;
- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente;

6.7 În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.8 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) retragere de minim 4.00 m față de aliniamentul propus (linia imaginara care

- desparte domeniul privat de domeniul public) – pe latura sud- estica, conform plansei de reglementari urbanistice;
- b) retragere minima de 2.00 m fata de limita laterala pe latura de sud-vest a proprietatii;
 - c) retragere minima de 3.00 m fata de limita laterala pe latura din nord-est a proprietatii;
 - d) retragere minima de 3.00 m fata de limita posterioara a proprietatii, pe latura de nord-vest;
 - e) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

6.9 In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

*Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere
Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete de manevra de intoarcere.*

7.3 Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulatie publica, de minim 3,00 m latime; cele care nu îndeplinesc aceasta conditie, sunt considerate neconstruibile.

7.4 Stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulatiei publice.

Accese pietonale

7.5 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.6 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.7 Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.8 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.9 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.10 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

*Pentru constructii cu caracter turistic, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:
Minim 4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare*

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte si unitati de cazare, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, daca legea nu dispune altfel.

8.5 Toate cladirile principale vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare disponibile în zona, inclusiv canalizarea pluviala, daca exista.

8.6 Bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

8.7 Unde nu exista retele publice, utilitatile se vor asigura prin solutii individuale (eventual grupat), solutiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.8 Retelele de apa, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.9 Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.10 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de min. 8 m. pentru cladiri insiruite si de 12 m. pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si de minim 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizarea de constructii va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

IMPREJMUIRI

10.2 Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelor aferente cladirilor si / sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;

Împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifica zonei si cu constructiile de pe parcela.

Împrejmuirea la strada nu va depasi 1,80 m, iar împrejmuirile de pe celelalte laturi nu vor depasi înaltimea de 2,25 m.

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in prezent, in urmatoarea functiune:

UTR 1- zona unitati de cazare si dotari turistice

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune reglementarea indicatorilor POT si CUT, alinieri, distante fata de limitele proprietatii, pentru a deveni constructibil, pastrandu-se functiunea:

UTR 1- zona unitati de cazare si dotari turistice

11.2 In plansa nr. 3. „REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE” si plansa nr.4. „REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA”, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CONSTRUCTII TURISTICE, IMPREJMUIRE: regim de inaltime maxim P+2E+M

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

FUNCTIUNE PROPUA - ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE

CAP. 1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii - constructii, garaj, imprejmuire;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme;

Funcțiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ :

FUNCTIUNE PROPUȘA - ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

13. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiunea *UTR 1- ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE*:

- Sunt admise lucrari de reparatii, modernizari si extinderi ale obiectivelor existente in limita functiunilor si reglementarilor prevazute in PUG;
- Cladiri si ansambluri de cladiri cu functiune hoteliera (cazare, alimentatie publica, servicii, agreement, etc);
- Idem pentru unitati gen pensiune;
- Constructii de vile individuale sau colective, cabane, etc pentru unitate turistica si dependinte ale acestora;
- Lucrari tehnice pentru circulatii, echipare si dotare necesare functiunilor proprii;
- Constructii pentru comert, agreement, distractii sau sport, in cadrul complexelor hoteliere sau independente de acestea;

14. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Obiectivele noi in incintele cu constructii existente se vor autoriza pe baza de PUD, cu respectarea prevederilor PUG;
- Ocuparea suprafetelor mari de teren se va face numai pe baza P.U.Z. aprobate si cu respectarea zonificarii functiunilor si a restrictiilor prevazute in P.U.G.;
- Dotarile specifice functiunii de locuit se vor prevedea numai in cadrul zonarii respective;

14.1 In cazul in care se schimba functiunea dominantă a zonei stabilită in PUZ, se întocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

15. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor:

- Nu se admite acordarea de autorizatii pentru noi locuinte sau dotari aferente functiunii de locuit;
- Constructii industriale, antrepozite comerciale, etc;
- Constructii sau instalatii cu caracter agro-zoo-pastoral;
- Orice constructie sau instalatie care prin natura sa functionala poate degrada sau polua mediul ambiant sau peisajul caracteristic;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

16. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

16.1. Se impune o retragere fata de aliniamentul propus la strada de 4 m, (distantele sunt cotate de la limita exterioara a profilelor strazilor spre interiorul parcelei studiate). Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

17. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

17.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita proprietatii laterale la o distanta minima 2.0m, iar pe una din limitele laterale se va respecta distanta de 3,0 m si 3,0m fata de limita posterioara, respectand si reglementarile Codului Civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

18. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

18.1 La constructii invecinate nu se admit diferente de inaltime mai mari de un nivel, daca distanta dintre ele este mai mica de 5 m;

18.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii.

18.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

18.4. Inaltimea maxima admisa va fi P+2E+M (parter+ 2 etaje+ mansarda);

Se specifica o inaltime de 9,0 m la streasina, cu respectarea distantei minime fata de constructiile de pe partea opusa a spatiului public 1,5x inaltimea constructiei mai mari si de ½ din inaltimea constructiei mai inalte pe partea laterala.

18.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

19.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

19.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

19.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

19.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

19.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

19.6. Constructiile vor fi cu acoperis şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

19.7. Constructiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu constructiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

19.8. Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiţionat pe faţadele către spaţiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în faţadă.

19.9 Constructiile de interes turistic vor fi tratate cu grija deosebita.

19.10 Constructiile anexa vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de solutii constructive si finisaje similar.

Pentru fatade se interzice imitatie materialelor naturale.

Pentru acoperisuri se admite orice fel de material durabil cu conditia armonizarii si inscrierii in peisaj. Nu se admite acoperisul in terasa cu exceptia unor suprafete limitate si justificate functional.

Ca policromie, se va realiza la maxim culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta alb.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

20. CIRCULATII SI ACCESE

20.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

20.2. Caila rutiera si accesul pietonal se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza (ansamblu).

20.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

20.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor.

20.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si a amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

20.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

22.7. Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile.

20.8. Pentru construcții și amenajări turistice se vor asigura accese și parcaje conform normelor.

20.9. Se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

21. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

21.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

21.2. Au fost propuse 4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare.

21.3. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de cazare in cadrul functionalului cladirilor propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

22. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

22.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem local (privat) ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

22.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa si energie electrica.

22.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

Retelele electrice, de telefonizare si racordurile la cladiri cat si iluminatul public se vor face in subteran.

Aparatele de masurare (contoare gaze, apa, etc) nu se vor amplasa pe fatada spre strada si nici in gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (constructie metalica) incastrata in zidarie.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

23. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

23.1. Activitatea propusa *UTR 1- ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE:*

- zonele clasificate în acest fel, vor ocupa integral parcela si nu propune divizarea acestora.

23.2. Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca concomitent exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste attributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere, parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

23.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei:

- asigurarea unui necesar de lumina adecvat;
- alimentare cu apa si canalizare;
- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

24. SPATII LIBERE SI PLANTATE

24.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

24.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

24.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

24.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

24.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati a arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

24.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 25% din suprafata terenului.

25. IMPREJMUIRI

25.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

25.2. Împrejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) interesează atât domeniul public cât și cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

25.3. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale proprietății sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției împotriva intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

25.4. Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt **elemente funcționale**: porți de acces carosabile și pietonale, ziduri sau panouri despartitoare și **elemente formale**: înălțime, formă, lățime, material de construcții, elemente decorative, culoare.

25.5. Împrejmuirea către domeniul public (străzile de distribuție) va fi prevăzută cu porți glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietății. Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor. Împrejmuirea va fi amplasată în interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusă după cedarea terenului (dacă e cazul).

25.6. Împrejmuirile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 1,80 m, iar pe laterale și posterior nu vor depăși 2,25 m. Se interzic împrejmuirile și în special cele spre stradă din elemente din beton, prefabricate, table, plasa de sarma.

CF 102845 proprietari DRUTA IONEL și DRUTA ANDREEA ADRIANA

BILANT TERITORIAL			EXISTENT afert POT max.		PROPUȘ afert POT max.	
			SUPRAF	PROC.	SUPRAF.	PROC.
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%
UTR 1 nereglem entat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare și dotari turistice, fara reglementari urbanistice	zona construita	-	-	-	-
		parcari, circulatii	-	-	-	-
		spatii verzi	-	-	-	-
		total partial	750	100	-	-
UTR 1 reglemen tat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare și dotari turistice, reglementata Regim inaltime P+2E+M POT maxim= 35% CUT maxim= 0,75	zona construita	-	-	262,5	35
		parcari, circulatii	-	-	300	40
		spatii verzi- minim	-	-	187,5	25
		total partial	-	-	750	100
	teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public – largire profil transversal cai de circulatie	total partial	-	-	0	0
TOTAL ZONA STUDIATA			750,0	100	750,0	100

