

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL**

STRADA BRANULUI FN, NR. CAD. 115860, ORAȘUL ZĂRNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

MAI 2021

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. ROLUL R.L.U.....	2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	4
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	4
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	4
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	5
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	5
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	5
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	6
3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ.....	6
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	7
4.1. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI FUNCȚIONALE	7
4.1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	7
4.1.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII.....	7
4.1.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Zărnești.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială. Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: *PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL"*, este terenul în suprafață totală de **9.037,00 mp** din acte, amplasat pe terenul identificat cadastral cu nr. **115860**, din localitatea Tohanu Nou, orașul Zărnești, județul Brașov, delimitat după cum urmează:

LA NORD-EST	Domeniu privat – locuință P+2E+M, nr. cad. 117686
LA NORD-VEST	Domeniu public – Râul Turcu
LA SUD-EST	Domeniu public – strada Branului/ DN 73/E574
LA SUD-VEST	Domeniu privat – teren liber de construcții, necadastrat

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z. -ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilatară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului și reglementările de dezvoltare urbană.

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z.** *"CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL"*, **R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Zărnești aprobat cu H.C.L. nr. 133/2002, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 241/18.12.2012.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal *”CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL”*, întocmit pentru terenul studiat, în suprafață totală de **9.037 mp** (din acte și din măsurători) reglementează următoarele obiective:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- ⇒ 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.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- ⇒ Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice este permisă numai dacă se respectă retragerile față de aliniament stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare vor fi conform Planșei de Reglementări și tabelului nr. 1.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele anterioare, laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Acecele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇒ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați sau beneficiar.
- ⇒ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi pe sol, conform Planșei de Reglementări.
- ⇒ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 100 mp.
- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări: împrejurări opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spațiile de locuire și cazare. Parcela are o suprafață 9.037 mp (din acte și din măsurători) și se pretează amplasării construcțiilor aferente funcțiunii propuse.

3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ

ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unei zone de locuire și turism (parcaje, spații verzi, ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV				
	EXISTENT		PROPUȘ	
ARIE TEREN	9037,00 mp		9037,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp		3162,95 mp	
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	00,00 mp		9217,74 mp	
P.O.T.	00,00 %		35,00 %	
C.U.T.	00,00 ADC/mp teren		1,02 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE	0,00%	00,00 mp	2259,25 mp	25,00 %
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFU, PLATFORMĂ GUNOI, LOC DE JOACĂ)	0,00%	00,00 mp	903,70 mp	10,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	00,00 mp	2711,10 mp	30,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-		S+P+3E+M	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- m		15 m la cornișă	

Elementele de Regulament de construire și amenajări sunt cuprinse în Planșa nr. 2 – Reglementări Urbanistice.

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat, prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 121 din data 23.02.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 01 din data 02.04.2021, ambele eliberate de Primăria Orașului Zărnești.

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- ⇒ Zonă de protecție pe baza normelor sanitare – nu este cazul;
- ⇒ Zonă de protecție a culoarelor tehnice – nu este cazul;
- ⇒ Zonă de protecție a infrastructurii rutiere – nu este cazul.
- ⇒ Zonă de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul;

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. PREVEDERI LA NIVELUL U.T.R.

ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL

4.1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Zona cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale și/sau semicolective), spații de cazare pentru turism (hotel/pensiune, vile turistice, case de vacanță, ș.a.), unități de alimentație publică (restaurant, bar, cofetărie, ș.a.), mici activități productive manufacturiere, precum și spațiu comercial pentru desfacerea produselor locale.

UTILIZĂRI PERMISE:

Se admite amplasarea următoarelor:

- ⇒ Locuințe individuale/semicolective cu regim permanent sau sezonier.
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hotel, pensiune turistică, pensiune agroturistică, vilă turistică, cabană turistică, popas turistic);
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică (restaurant, bar, cofetărie);
- ⇒ Spațiu comercial pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic;
- ⇒ Atelier meșteșuguri locale;
- ⇒ Echipamente publice specifice funcțiilor de locuire, turism și comerț;
- ⇒ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc de poluare pentru apă, sol, aer;
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- ⇒ Sunt interzise funcțiunile industriale;
- ⇒ Sunt interzise fermele zootehnice.

4.1.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Construcțiile vor fi dispuse izolat și/sau cuplat pe parcelă, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza P.A.C. și P.Th..

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile propuse vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza P.A.C. și P.Th.;
- ⇒ Amplasarea față de aliniament – strada Branului – **15,00** metri retragere minimă;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Clădirile propuse vor respecta edificabilul din planșa de Reglementări urbanistice.
- ⇒ Sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vor fi la nivelul parterului de minim:

Tabel nr. 1

Față de limita sud-estică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 15,00 metri , față de aliniament.
Față de limita nord-vestică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 1/2 din H* , dar nu mai puțin de 5 metri , față de limita posterioară
Față de limita sud-vestică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 1/2 din H* , dar nu mai puțin de 5 metri , față de limita lateral-stânga
Față de limita nord-estică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 1/2 din H* , dar nu mai puțin de 5 metri , față de limita lateral-dreapta

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat sau cuplat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- ⇒ Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din strada Branului/DN73, pe latura sud-estică a terenului.
- ⇒ Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 5,00 metri.
- ⇒ Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,00 metri.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneja în incinta terenului studiat, la nivelul solului și/sau la subsolul construcțiilor, după cum urmează:

DESTINAȚIE	LOCUIȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE		STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ		SPAȚIU COMERCIAL
	UNITATE LOCATIVĂ (UL) cu SCD de max. 100 mp	UNITATE LOCATIVĂ (UL) cu SCD mai mare de 100 mp	FUNȚIUNI DE CAZARE	FUNȚIUNI DE ALIMENTAȚIE	
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 loc/UL	2 locuri/UL	1 loc parcare/ 2 locuri de cazare	1 loc parcare/3 locuri la masă	1 loc parcare/25 mp SCD
SPOR	La structurile de primire turistică, pentru salariați/aprovizionare, este obligatorie suplimentarea cu min. 20% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare.				
NOTĂ	În cazul unităților de alimentație din incinta structurilor de primire cu funcțiuni de cazare, numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat, se va stabili luând în calcul diferența dintre numărul de locuri la masă și cele de cazare.				

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Înălțime maximă admisibilă pentru locuințe individuale/semicolective: **P+1E+M** (8,00 metri la cornișă);
- ⇒ Înălțime maximă admisibilă pentru structurile de primire turistică: **P+3E+M** (15,00 metri la cornișă);
- ⇒ Înălțime maximă admisibilă pentru spațiu comercial: **P+1E+M** (10,00 metri la cornișă).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse;
- ⇒ Toate fațadele clădirii vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de bună calitate, conform legislației în vigoare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apă, alimentare cu gaze naturale, telefonie și internet, prin extinderea rețelelor existente pe terenul studiat;
- ⇒ Până la realizarea extinderii rețelei publice de canalizare, evacuarea apelor menajere se realiza în bazine de stocare vidanjabile a căror apă menajeră uzată va fi colectată și apoi evacuată în stația de epurare a orașului sau prin intermediul unei stații de epurare ecologice.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Prin proiect se vor asigura spații verzi la sol în suprafață totală de 2711,10 mp, reprezentând **30%** din suprafața totală a terenului.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore sau arbust la fiecare 200 mp.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Se va respecta tipul existent de împrejurimi cu condiția ca acestea să fie transparente spre stradă.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- ⇒ Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

4.1.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări;
- ⇒ Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) = **maximum 35%** pentru parcela reglementată.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. maxim = 1,02 ADC/mp teren** pentru parcela reglementată.

Întocmit,

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

AZDS DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei