

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL “REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE ȘI
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, PENSIUNI TURISTICE ȘI ZONE DE
AGREMENT – BREBINA”**

ZONA BREBINA, ORAȘUL ZĂRNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2022

DATA REVIZUIRII: DECEMBRIE 2023

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	5
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII	5
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	6
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	7
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	7
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE	8
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	12
4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L	12
4.1.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	12
4.1.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	13
4.1.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	18
4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI SPT	19
4.2.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	19
4.2.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	20
4.2.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	25
4.3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI CCR	26
4.3.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	26
4.3.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	26
4.3.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	27
4.4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI V	28
4.4.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	28
4.4.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII	28
4.4.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	29

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 apararea 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. 119/2016 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 aferent P.U.Z. "REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PENSIUNI TURISTICE ȘI ZONE DE AGREMENT – BREBINA", este teritoriul în suprafață totală de de circa **115,4745 ha**, amplasat în nord-estul teritoriului administrativ al U.A.T. Zărnești, județul Brașov, delimitat după cum urmează:

LA NORD	Teritoriu extravilan UA.T. Zărnești
LA SUD	Teritoriu intravilan UA.T. Zărnești
LA EST	Teritoriu extravilan UA.T. Zărnești
LA VEST	Teritoriu extravilan UA.T. Zărnești

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

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z. "REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PENSIUNI TURISTICE ȘI ZONE DE AGREMENT – BREBINA"**, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru teritoriul studiat în "P.U.Z. REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PENSIUNI TURISTICE ȘI ZONE DE AGREMENT – BREBINA", reglementează următoarele:

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 stabilite, 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.
- ⇒ Pentru construcțiile înalte, care pot masca perspectivele spre masivele montane sau zonele împădurite se va aplica servitutea de înălțime, ce limitează autorizarea unor construcții înalte care să mascheze perspectivele valoroase.
- ⇒ Toate spațiile de parcare la sol vor fi dotate cu separatoare de hidrocarburi, pentru prevenirea infiltrațiilor în sol.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor aflate în proximitatea apelor curgătoare, se va face cu respectarea Legii Apelor 107/1996, a avizului de gospodărire al apelor eliberat de SGA Brașov.
- ⇒ Pe terenurile aflate în zona de inundabilitate cu probabilitate de depășire de 1%, se instituie interdicție *non aedificandi* de construire până la obținerea avizului de amplasament și de gospodărire al apelor eliberate de SGA Brașov (faza P.U.D. și/sau D.T.A.C.).

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării prevederilor anexelor III și IV ale prezentului R.L.U.
- ⇒ 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., conf. tabelelor nr. 3.5., 3.6., 3.11., 3.12..
- ⇒ 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 executării construcțiilor pe terenurile care nu asigură accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu, este interzisă. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se

va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Acelese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- ⇒ 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..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 3.2., 3.9..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor private (drumuri de servitute) este permisă numai dacă se respectă retragerile stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelul nr. 3.2., 3.9..
- ⇒ Coroborat cu distanțele minime reglementate, detaliate în tabelele nr. 3.2., 3.9., se vor avea în vedere și respectarea prevederilor din următoarele acte legislative:
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor", indicativ P 118-99;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1383/2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02;
- ⇒ În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament/aliniere și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de:
 - Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DN/DJ/DC – nu este cazul.
 - Zone de protecție a infrastructurii edilitare – LEA 20 Kv – 24 metri.
 - Zone de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul.
 - Zone de protecție față de cursurile de apă/lacuri, conf. Legii 107/1996, anexa 2 – **5 metri** pentru cursuri de apă neregularizate, cu lățime sub 10 metri.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR ȘI PARCAJELOR 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 a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Acestele 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. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prevederilor prezentului P.U.Z.. conf. tabelelor nr. 3.3., 3.10.,
- ⇒ Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea structurii de primire turistice.

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.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- ⇒ Se admite realizarea echipării edilitare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. În acest caz, beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică când aceasta se va realiza.
- ⇒ Se admite amplasarea instalațiilor eoliene de mici dimensiuni, a panourilor solare termice și fotovoltaice, pentru prepararea energiei electrice, a apei calde menajere și încălzire. În acest caz, amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.
- ⇒ Lucrările de racordare și de bransare 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.
- ⇒ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- ⇒ Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Aparatele de măsurare (contoare de apă, electricitate, gaze) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici în garduri, ci în firide încastrate în pereții exteriori. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.
- ⇒ Se vor asigura în interiorul parcelelor o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

- ⇒ Colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății.
- ⇒ 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.
- ⇒ Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela întrunește cumulativ condițiile specifice zonei funcționale din care face parte, detaliate în tabelele nr. 3.1., 3.8..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime specific zonei funcționale din care fac parte, stabilit prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime specific zonei funcționale din care fac parte, stabilit prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ La autorizarea construcțiilor, autoritatea avizatoare, poate condiționa eliberarea autorizației de construire de prezentarea unui proiect de parcelare care să demonstreze posibilitatea construirii pe parcelă precum și modul în care sunt afectate terenurile învecinate.
- ⇒ 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

- ⇒ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de zonificarea funcțională din care face parte construcția, conform cerințelor stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Se va planta un arbore sau arbust la fiecare 100 mp, raportat la suprafața parcelei.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat.
- ⇒ 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 împrejurimi: împrejurimi 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 împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru teritoriul studiat, în suprafață de 115,4745 ha, sunt concepute în conformitate cu cerințele de temă și viziunea de dezvoltare urbanistică a administrației publice locale.

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- ⇒ realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării parțiale încadrării sale funcționale;
- ⇒ se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- ⇒ se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- ⇒ colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- ⇒ asigurarea calității viitoareii imagini urbane prin plantații cu arbori;
- ⇒ se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- ⇒ asigurarea rețelelor edilitare;
- ⇒ conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016;
- ⇒ în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități, împărțirea în următoarele unități și subunități funcționale:

U.T.R. BREBINA	
L	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SPT	ZONĂ STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI AGREMENT
CCr	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
V	ZONĂ SPAȚII VERZI

U.T.R. BREBINA cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale/semicolective), spații de cazare pentru turism (hoteli, pensiuni, vile turistice, ș.a.), spații de cazare pentru nevoi sociale (centre rezidențiale pentru persoane vârstnice și persoane cu dizabilități, centre de zi, ș.a.), unități de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, ș.a.), mici activități productive manufacturiere, serviciile profesionale, precum și funcțiuni complementare locuirii – mici spații comerciale.

În cadrul procesului de avizare, s-au constatat suprapuneri ale zonei de studiu cu limitele fondului forestier (cca. 3,56 % din zona studiată). Prin urmare, terenurile astfel identificate rămân în extravilanul localității, ca fond forestier, cu interdicție temporară de construire.

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA PROPUȘĂ ȘI SITUAȚIA EXISTENTĂ

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV				
UM CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ/ ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	ha	%	ha	%
INTRAVILAN:	2,1697 ha	1,88 %	111,3658 ha	96,44 %
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII – <i>PĂȘUNE</i>	1,4305 ha	1,24	–	–
TERENURI CU CONSTRUCȚII – <i>LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI</i>	0,6192 ha	0,54 %	–	–
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – <i>strada Brebina/DE 1963 – CCr</i>	0,0634 ha	0,05 %	12,4736 ha	10,80 %
APE – <i>PÂRĂURILE BREBINA MARE ȘI BREBINA MICĂ</i>	0,0155 ha	0,01 %	0,3901 ha	0,34 %
TERENURI NEPRODUCTIVE – <i>ALBIA MAJORĂ A PÂRĂURILOR BREBINA MARE ȘI BREBINA MICĂ</i>	0,0411 ha	0,04 %	2,2379 ha	1,94 %
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE – L	–	–	94,1378 ha	81,52 %
ZONĂ STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI AGREMENT – SPT	–	–		
ZONĂ SPAȚII VERZI – V	–	–	2,1264	1,84 %
EXTRAVILAN:	113,3048 ha	98,12 %	4,1087	3,56 %
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII – <i>PĂȘUNE</i>	104,6371 ha	90,61 %	–	–
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII – <i>FOND FORESTIER</i>	4,1087	3,56 %	4,1087	3,56 %
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – <i>strada Brebina/DE 1963, DE 1934</i>	1,0956 ha	0,95 %	–	–
APE – <i>PÂRĂURILE BREBINA MARE ȘI BREBINA MICĂ</i>	0,3746 ha	0,32 %	–	–
TERENURI NEPRODUCTIVE – <i>ALBIA MAJORĂ A PÂRĂURILOR BREBINA MARE ȘI BREBINA MICĂ</i>	2,1968 ha	1,90 %	–	–
TOTAL TERITORIU P.U.Z	115,4745 ha	100 %	115,4745 ha	100 %

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DN/DJ/DC – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii edilitare – LEA 20 Kv – 24 metri.
- ⇒ Zone de protecție a monumentelor istorice/zonă protejate – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție față de cursurile de apă/lacuri, conf. Legii 107/1996, anexa 2 – **5 metri** pentru cursuri de apă neregularizate, cu lățime sub 10 metri.

CATEGORII DE INTERVENȚIE AFERENTE ZONELOR FUNCȚIONALE

CATEGORII DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ	
L – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	<ul style="list-style-type: none"> – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
SPT – ZONĂ STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI AGREMENT	<ul style="list-style-type: none"> – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	<ul style="list-style-type: none"> – Schimbare de destinație. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală. – Dezvoltarea spațiilor verzi.
V – ZONĂ SPAȚII VERZI	<ul style="list-style-type: none"> – Schimbare de destinație. – Dezvoltarea spațiilor verzi.

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, după cum urmează:

INDICI URBANISTICI							
ZONA FUNCȚIONALĂ	L		SPT			CCr	V
	Individuale	Semicolective	Redusă	Medie	Mare		
P.O.T.	20%	25%	30%	25%	20%	–	–
C.U.T.	0,60	1,00	1,20	1,00	0,80	–	–

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 810 din data 11.11.2021**, și **Avizul de Oportunitate nr. 06 din data 08.03.2022**, ambele eliberate de Primăria Orașului Zărnești.

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA PROPUȘĂ

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA PROPUȘĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	UM		INUNDABILITATE 1%	
	ha	%	ha	%
INTRAVILAN:	111,3658 ha	96,44 %	11,46 ha	9,93%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – <i>strada Brebina/DE 1963 – CCr</i>	12,4736 ha	10,80 %	1,58 ha	1,37%
APE – <i>PÂRÂURILE BREBINA MARE ȘI BREBINA MICĂ</i>	0,3901 ha	0,34 %	-	-
TERENURI NEPRODUCTIVE – <i>ALBIA MAJORĂ A PÂRÂURILOR BREBINA MARE ȘI BREBINA MICĂ</i>	2,2379 ha	1,94 %	2,24 ha	1,94 %
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L	94,1378 ha	81,52 %	6,01 ha	5,21 %
ZONĂ STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI AGREMENT – SPT				
ZONĂ SPAȚII VERZI – V	2,1264	1,84 %	1,63 ha	1,41%
EXTRAVILAN:	4,1087 ha	3,56 %	-	-
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII – <i>FOND FORESTIER</i>	4,1087 ha	3,56 %	-	-
TOTAL TERITORIU P.U.Z	115,4745 ha	100 %	11,46 ha	9,93%

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L

L ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – locuințe (individuale și/sau semicolective) și funcțiuni complementare.

4.1.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Locuințe individuale cu regim permanent sau sezonier.
- ⇒ Locuințe semicolective cu regim permanent sau sezonier, cu maxim 4 unități locative.
- ⇒ Echipamente publice specifice funcțiilor de locuire;
- ⇒ 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, agrement și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admit servicii profesionale, serviciile complementare locuirii și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să asigure 3 locuri de parcare.
- ⇒ Serviciile complementare locuirii, serviciile profesionale și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ⇒ Se admit mici spații comerciale cu suprafața desfășurată de max. 250 mp, cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să asigure 5 locuri de parcare.
- ⇒ Locuințe semicolective cu mai mult de 4 unități locative se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor, etc..

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Spații comerciale de tip supermagazin, hipermagazin, etc.
- ⇒ Amplasarea mijloacelor de publicitate atât pe domeniul public, cât și pe cel privat.
- ⇒ Funcțiuni industriale, chiar dacă sunt nepoluante.
- ⇒ Construcții sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităților comerciale sau meșteșugărești locale.

- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, 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.
- ⇒ În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.

4.1.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu (izolat).
- ⇒ Suprafața maximă a unui corp de clădire nu poate depăși 400 mp (suprafață construită), indiferent de aria terenului. Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția ca acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios. În acest caz, sunt permise articulări ale corpurilor de clădire sub diverse unghiuri (recomandabil unghiul de 90°). Este interzisă amplasarea lineară (consecutivă) a corpurilor. A se vedea anexa IV.
- ⇒ Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale și față de elementele de peisaj.
- ⇒ Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se consideră construibile, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

TABEL NR. 3.1.

CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR		
DESTINAȚIE	Suprafață (mp)	Dimensiune front* (m)
LOCUINȚE INDIVIDUALE	1000	15
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE	2000	20

LA TOATE PARCELELE ADÂNCIMEA TREBUIE SĂ FIE MAI MARE SAU CEL PUȚIN EGALĂ CU LĂȚIMEA

- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de constructibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 3.1.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Amplasarea față de aliniamentul nou-propus – **5,00 metri** retragere minimă.
- ⇒ Este permisă amplasarea garajelor pe aliniament, cu condiția ca amplasarea să nu fie centrală, ci cu o retragere de 1 metru de la una din limitele laterale (stânga/dreapta).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția garajelor) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 3.2.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE		
DESTINAȚIE	LATERALE	POSTERIOARE
LOCUINȚE INDIVIDUALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 3,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5 metri
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE	½ din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri	

***H – înălțimea maximă la cornișă.**

Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietății.

- ⇒ În cazul amplasării pe aliniament a garajelor, acestea se vor retrage de la limita laterală (stânga/dreapta) 1 metru.

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ ÎNTRE CLĂDIRI

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ 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.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz).
- ⇒ Garajele care nu sunt dispuse pe aliniament, se vor amplasa în limita edificabilului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșei de reglementări, astfel:
- străzile vor avea un profil de minim 10 metri (trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 7 metri), conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și reazliarea străzilor în localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - străzile înfundate vor fi prevăzute cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri.
- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea următoarele caracteristici:

- cele cu o lungime de până la 30 metri, vor avea profilul de minim 5 metri și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt pentru autoturisme și camioane până la 8 m lungime (mașini de gunoi, pompieri).
- cele cu o lungime de peste 30 metri, vor avea profilul de minim 6,5 metri (5 metri carosabil și 1,5 metri troturar pe cel puțin o latură) și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt pentru autoturisme și camioane până la 8 m lungime (mașini de gunoi, pompieri).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 3.3..

TABEL NR. 3.3.

DESTINAȚIE	LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE	
	UNITATE LOCATIVĂ (UL) cu SCD de max. 100 mp	UNITATE LOCATIVĂ (UL) cu SCD mai mare de 100 mp
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 loc/UL	2 locuri/UL
SPOR	La locuințele semicolective, pentru vizitatori, este obligatorie suplimentarea cu min. 20% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de un loc de parcare.	

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă regimul de înălțime specific destinației construcției, după cum urmează:

TABEL NR. 3.4.

DESTINAȚIE/RMH	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	
	P+1E+M	P+2E+M
LOCUINȚE INDIVIDUALE	8,00 metri la cornișă	Nu se admit
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE		12,00 metri la cornișă

- ⇒ Se admite adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă.
- ⇒ Sunt admise nivelurile subterane.
- ⇒ Sunt admise mansardele. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda poate contribui până la 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură).
- ⇒ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii montane.
- ⇒ Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

FAȚADE

- ⇒ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei montane – placări cu piatră, placări cu lemn și tencuieli.
- ⇒ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- ⇒ Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- ⇒ Sunt recomandate tâmplăriile din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.
- ⇒ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, oglinzi, lacuri lucioase.
- ⇒ Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ⇒ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- ⇒ Se admite utilizarea culorilor închise doar pentru accente, ancadramente, tâmplării, obloane. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Se recomandă ca suprafața golurilor (ferestre și uși) să reprezente 20-30% din suprafața fațadelor.
- ⇒ Se admit goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate.
- ⇒ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ⇒ În cazul balcoanelor și logiilor, nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada se recomandă a fi din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit, metal, sticlă, conform anexei III.
- ⇒ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ⇒ Se recomandă etajul/etajele și/sau mansarda construcțiilor să fie tratate cu lemn. Placările cu piatră se vor limita la soclul/demisocul construcțiilor. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Garajele și corpurile de clădire anexă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ACOPERIȘURI

- ⇒ Sunt admise acoperișuri cu pantă cuprinsă între 20⁰ – 40⁰, în două ape sau patru ape.
- ⇒ Se interzic acoperișurile tip terasă.
- ⇒ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇒ Nu sunt permise ferestrele tip lucarnă.
- ⇒ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 30% din suprafața învelitorii.
- ⇒ Sunt admise învelitori din șită, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat și tablă de culoare maro și gri, conform anexei III.
- ⇒ Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- ⇒ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇒ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ⇒ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică). Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea acestor rețele edilitare, aflate în proximitatea zonei sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: MORANI IMPEX, ELECTRICA, DISTRIGAZ REȚELE, TELEKOM.
- ⇒ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice, conform avizelor și proiectului tehnic.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate branșamentele 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.
- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- ⇒ Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone: fag, frasin, tei, carpen, mesteacăn, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, pin, corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, măceș. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- ⇒ Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale, existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri cu soclului opac, de 0,30 metri. Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-transparentă și poate fi dublat cu gard viu.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- ⇒ În cazul parcelelor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă pentru protejarea proprietăților.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejmuirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

4.1.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 3.5.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.)	
LOCUIȚE INDIVIDUALE	LOCUIȚE SEMICOLECTIVE
20%	25%

TABEL NR. 3.6.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.) ADC/mp teren	
LOCUIȚE INDIVIDUALE	LOCUIȚE SEMICOLECTIVE
0,60	1,00

4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI SPT

SPT ZONĂ STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI AGREMENT

4.2.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare, alimentație publică și agrement. În înțelesul prezentului regulament, capacitatea structurilor de primire turistică se clasifică astfel:

TABEL NR. 3.7.

CAPACITATEA STRUCTURILOR DE PRIMIRE TURISTICĂ	Nr. max. spații de cazare	Nr. max. locuri la masă
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	10	60
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	30	120
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MARE	70	180

Capacitatea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare se măsoară în *nr. spații cazare*.
Capacitatea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică se măsoară în *nr. locuri la masă*.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, vile turistice, cabane turistice, popasuri turistice, hoteluri, hoteluri-apartament, hosteluri, sate de vacanță, campinguri, ș.a.) cu capacitate redusă (conf. tabel 3.7.) cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării ș.a.) cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- ⇒ Echipamente publice specifice funcțiilor de turism;
- ⇒ 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, agrement și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, panouri de informare și semnalizare turistică, împrejmuiri.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admite construirea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică cu capacitate medie și mare (conf. tabel 3.7.) cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD care să demonstreze modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament, posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ⇒ Se admit ateliere pentru meșteșuguri locale, cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să asigure 5 locuri de parcare.
- ⇒ Se admit spații de cazare pentru nevoi sociale (centre rezidențiale pentru persoane vârstnice și persoane cu dizabilități, centre de zi, ș.a.) cu condiția ca capacitatea acestora să nu depășească 50 de paturi și să asigure minim 1 loc parcare/1 loc de cazare, pentru vizitatori și personal.

- ⇒ Se admite amplasarea mijloacelor de publicitate (firmă cu tipul și denumirea unității). Acestea se vor amplasa pe poarta de intrare sau pe fațada principală, în zona intrării. Vor fi discrete, din materiale care se armonizează cu specificul local. Iluminatul nocturn va asigura strictul necesar de lumină ca firma să fie lizibilă și accesul vizibil. Nu se admit firme luminate cu tuburi fluorescente, cu jocuri de culori și intensități luminoase.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Spații comerciale de tip supermagazin, hipermagazin, etc.
- ⇒ Amplasarea mijloacelor de publicitate atât pe domeniul public, cât și pe cel privat.
- ⇒ Construcții sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităților comerciale, turistice sau meșteșugărești locale.
- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, 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.
- ⇒ În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.

4.2.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu (izolat).
- ⇒ Suprafața maximă a unui corp de clădire nu poate depăși 400 mp (suprafață construită), indiferent de aria terenului. Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția ca acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios. În acest caz, sunt permise articulări ale corpurilor de clădire sub diverse unghiuri (recomandabil unghiul de 90°). Este interzisă amplasarea lineară (consecutivă) a corpurilor. A se vedea anexa IV.
- ⇒ Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale și față de elementele de peisaj.
- ⇒ Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se consideră construibile, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

TABEL NR. 3.8.

CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR		
DESTINAȚIE	Suprafață (mp)	Dimensiune front* (m)
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	1500	25
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	4000	40
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MARE	6000	50

LA TOATE PARCELELE ADÂNCIMEA TREBUIE SĂ FIE MAI MARE SAU CEL PUȚIN EGALĂ CU LĂȚIMEA

- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de construibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 3.8.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Amplasarea față de aliniamentul nou-propus – **5,00 metri** retragere minimă.
- ⇒ Este permisă amplasarea garajelor pe aliniament, cu condiția ca amplasarea să nu fie centrală, ci cu o retragere de 1 metru de la una din limitele laterale (stânga/dreapta).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția garajelor) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 3.9.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE		
DESTINAȚIE	LATERALE	POSTERIOARE
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	½ din H*, dar nu mai puțin de 3,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5 metri
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 10 metri
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MARE		

***H – înălțimea maximă la cornișă.**

Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietății.

- ⇒ În cazul amplasării pe aliniament a garajelor, acestea se vor retrage de la limita laterală (stânga/dreapta) 1 metru.

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ ÎNTRE CLĂDIRI

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ 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.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz).

⇒ Garajele care nu sunt dispuse pe aliniament, se vor amplasa în limita edificabilului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșei de reglementări, astfel:
- străzile vor avea un profil de minim 10 metri (trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 7 metri), conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și reazliarea străzilor în localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - străzile înfundate vor fi prevăzute cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri.
- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea următoarele caracteristici:
- cele cu o lungime de până la 30 metri, vor avea profilul de minim 5 metri și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt pentru autoturisme și camioane până la 8 m lungime (mașini de gunoi, pompieri).
 - cele cu o lungime de peste 30 metri, vor avea profilul de minim 6,5 metri (5 metri carosabil și 1,5 metri trotuar pe cel puțin o latură) și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt pentru autoturisme și camioane până la 8 m lungime (mașini de gunoi, pompieri).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 3.10..

TABEL NR. 3.10.

DESTINAȚIE	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ	
	FUNȚIUNI DE CAZARE	FUNȚIUNI DE ALIMENTAȚIE
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 loc parcare/ 2 locuri de cazare	1 loc parcare/3 locuri la masă
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: P+M (5,00 metri la cornișă).
- ⇒ Înălțime maximă admisibilă: P+1E+M (8,00 metri la cornișă).
- ⇒ Înălțime maximă admisibilă: P+2E+M (12,00 metri la cornișă).
- ⇒ Se admite adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă.
- ⇒ Sunt admise nivelurile subterane.
- ⇒ Sunt admise mansardele. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda poate contribui până la 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură).
- ⇒ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii montane.
- ⇒ Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

FAȚADE

- ⇒ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei montane – placări cu piatră, placări cu lemn și tencuieli.
- ⇒ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmenților naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- ⇒ Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- ⇒ Sunt recomandate tâmplăriile din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.
- ⇒ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, oglinzi, lacuri lucioase.
- ⇒ Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ⇒ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- ⇒ Se admite utilizarea culorilor închise doar pentru accente, ancadramente, tâmplării, obloane. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Se recomandă ca suprafața golurilor (ferestre și uși) să reprezente 20-30% din suprafața fațadelor.
- ⇒ Se admit goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate.
- ⇒ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ⇒ În cazul balcoanelor și logiilor, nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada se recomandă a fi din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit, metal, sticlă, conform anexei III.
- ⇒ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ⇒ Se recomandă etajul/etajele și/sau mansarda construcțiilor să fie tratate cu lemn. Placările cu piatră se vor limita la soclul/demisocul construcțiilor. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Garajele și corpurile de clădire anexă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ACOPERIȘURI

- ⇒ Sunt admise acoperișuri cu pantă cuprinsă între 20⁰ – 40⁰, în două ape sau patru ape.
- ⇒ Se interzic acoperișurile tip terasă.
- ⇒ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇒ Nu sunt permise ferestrele tip lucarnă.
- ⇒ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 30% din suprafața învelitorii.

- ⇒ Sunt admise învelitori din șifă, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat și tablă de culoare maro și gri, conform anexei III.
- ⇒ Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- ⇒ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇒ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ⇒ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică). Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea acestor rețele edilitare, aflate în proximitatea zonei sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: MORANI IMPEX, ELECTRICA, DISTRIGAZ REȚELE, TELEKOM.
- ⇒ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice, conform avizelor și proiectului tehnic.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate branșamentele 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.
- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- ⇒ Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone: fag, frasin, tei, carpen, mesteacăn, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, pin, corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, măceș. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- ⇒ Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale, existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri cu soclului opac, de 0,30 metri. Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-transparentă și poate fi dublat cu gard viu.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

- ⇒ În cazul parcelelor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejuriri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă pentru protejarea proprietăților.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejuririlor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

4.2.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 3.11

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.)		
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MARE
30%	25%	20%

TABEL NR. 3.12

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.) ADC/mp teren		
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MARE
1,20	1,00	0,80

4.3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI CCR

CCR ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

4.3.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI:

Caracterul zonei: construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor: circulație carosabilă, intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, parcaje publice, mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe circulația publică sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise;
- ⇒ Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă și verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră;
- ⇒ Amplasarea oricărui construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea semnelor rutiere;
- ⇒ Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- ⇒ Se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

4.3.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Străzile vor avea un profil de minim 10 metri (trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 7 metri), conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și reazlierea străzilor în localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
- ⇒ Străzile înfundate vor fi prevăzute cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri.
- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea următoarele caracteristici:
 - cele cu o lungime de până la 30 metri, vor avea profilul de minim 5 metri și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt pentru autoturisme și camioane până la 8 m lungime (mașini de gunoi, pompieri);
 - cele cu o lungime de peste 30 metri, vor avea profilul de minim 6,5 metri (5 metri carosabil și 1,5 metri trotuar pe cel puțin o latură) și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt pentru autoturisme și camioane până la 8 m lungime (mașini de gunoi, pompieri).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Nu este cazul.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Nu este cazul.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori și arbuști.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Nu este cazul.

4.3.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

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

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

4.4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI V

V – ZONĂ SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT

4.4.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – spații verzi publice cu acces nelimitat și instalații pentru dotări edilitare diverse pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Spații verzi plantate.
- ⇒ Trasee de ciclism și pietonale.
- ⇒ Locuri de joacă pentru copii.
- ⇒ Mici spații amenajate pentru picnic/grătar, odihnă, sport, agrement.
- ⇒ Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- ⇒ Construcții, instalații, platforme pentru echiparea tehnico-edilitară – posturi de transformare, stații de pompare, cămine. ș.a.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Nu este cazul.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat.
- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

4.4.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Aleile (pietonale și ciclistice) vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă) din materiale locale (calcar, ș.a.).
- ⇒ Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

⇒ Nu este cazul.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

⇒ Nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

⇒ Nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

⇒ Nu este cazul.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Spațiile verzi vor fi amenajate și întreținute.
- ⇒ Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone: fag, frasin, tei, carpen, mestecăn, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, pin, corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, măceș. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- ⇒ Suprafețele îniebdate vor fi plantate cu specii locale, existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri cu soclului opac, de 0,30 metri. Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-transparentă și poate fi dublat cu gard viu.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- ⇒ În cazul terenurilor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă pentru protejarea proprietăților.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejmuirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

4.4.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

⇒ Nu este cazul.

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

⇒ Nu este cazul.

Întocmit,

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

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

