

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ

(Sstud = 3418 mp)

stațiunea **SINAIA**, str. Theodor Aman nr. 14 -16

Proiect nr. 36 / iulie 2017

Beneficiar : **SC ARTUR SMART SRL**

ELABORATOR (PROIECTANT)

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.

str. Rudului nr. 76, Ploiești

arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)
Amplasament : stațiunea **SINAIA**, str. Theodor Aman nr. 14 -16**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu (3418 mp) ce face obiectul PUZ – aparținând noului **UTR nr. 23 A**
- RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.
- Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.2. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
 - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000
 - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbișiștilor din România
 - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (SC MAP MINERVA SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2000 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 23/30.11.2010
- Informații din certificatul de urbanism nr. 117/12.07.2017 emis de Primăria Sinaia, cu avizul CJPh
- Studiu geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiu de circulație (SC URBAN TRAFIC SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură întocmit de R.E. START INT. SRL

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând **UTR nr. 23 A**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < schimbare destinație teren (2977 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” și modificare indicatori urbanistici pentru amplasare hotel și amenajare peisagistică (Sstud = 3418 mp) >

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – turism și agrement – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. În perimetrul studiat, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

Terenul analizat este situat în afara razei de protecție aferentă celor mai apropiate monumente de arhitectură, și anume :

- locuința Constantin Pandele care a fost amenajată ca „Centrul de odihnă și cultură arhitecturală” a OAR Prahova (str. Th. Aman nr. 11, poz. 16 în Planșa Reglementări din PUG)
- locuința Sașa Romano / vila Florilor (str. Th. Aman nr. 7, poz. 17)

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :

Pentru fundarea hotelului, se recomandă :

- conform prevederilor NP 112-2014 și NP 074/2014, deluviile argiloase-prăfoase plastic vârtoase și/sau roca argilooasă - mănoasă prezente în forajele executate sunt considerate „bune de fundare” și acceptă fundarea directă și calculul definitiv al fundațiilor pe seama presiunilor convenționale de bază;

- nu se recomandă fundarea pe intervalele consistente sau moi;

- săpăturile se vor executa în ritm alert, cu epuizante adecvate, conform NP 134 – 2014, NP 124 – 2010 și NP 120 – 14;

- săpăturile și sistemul de sprijinire a malurilor pentru execuție se va face în baza unui proiect tehnic / detalii de execuție (PTh/DDE/CS), cu respectarea NP 120-14 și NP 124-2010.

Din punct de vedere seismic, conform P100-1/2013 :

- $a_g = 0,30 g$

- $T_c = 0,7 \text{ sec}$

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)

- terenul cercetat nu pune probleme majore din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active precum alunecări de teren și eroziuni active);

- către str. Theodor Aman, terenul este susținut cu ziduri de sprijin din piatră, în trepte, care vor trebui refăcute/înlocuite în funcție de amenajarea terenului pentru amplasarea noii construcții și a căii de acces către aceasta;

- valea pârâului care limitează latura de nord este amenajată, betonată și, în consecință – la debite torențiale, nu prezintă risc de inundabilitate sau eroziuni în maluri, care să pună în pericol stabilitatea terenurilor adiacente;

- în subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) - ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului;

- săpăturile pentru amenajarea terenului în vederea construirii, ca și excavațiile pentru cele 3 niveluri de subsol, vor trebui executate pe baza unui proiect de execuție, cu susțineri adecvate, respectând prevederile NP 124 – 2010 și NP 120 – 2014. Aceste lucrări vor fi dimensionate în cadrul proiectului de execuție întocmit de către proiectanți de specialitate;

- pentru a asigura în primul rând vecinătățile, se recomandă execuția unei incinte perimetrare de piloți foraj, în interiorul căreia se vor putea executa, în deplină siguranță, săpăturile pentru subsoluri;

- metoda cea mai sigură pentru asigurarea stabilității drumului și a taluzului vertical adiacent acestuia este de asemenea o susținere cu piloți foraj; Aceștia au avantajul că pot atinge adâncimi mari fără să afecteze structura terenului și vecinătățile;

- piloții vor trebui fundați în argilele mărnose din adâncime care sunt „**bune pentru fundare**”

- susținerile (către drum și cele perimetrare în vederea realizării subsolurilor) se vor executa în lungul străzii pe o distanță suficientă, care va depăși cu cca 2,0 – 3,0 m laturile zonelor ce vor fi construite;

- piloții foraj se vor executa atât pentru a fi evitate excavații mari pe pantă (ceea ce ar compromite stabilitatea zonei), cât și pentru a se putea ajunge la adâncimi suficiente pentru a se depăși suprafețele susceptibile la alunecare (respectiv intervalele umede, moi sau consistente);

- în spatele zidurilor / pereților vor fi necesare drenuri cu descărcare asigurată la un colector;

- epuizantele se vor dimensiona în cadrul proiectului de execuție, conform NP 134-2014;

- se vor executa șiruri de piloți foraj care să depășească intervalele moi / consistente și să se încastreze în argila mărnosă (roca de bază); Aceasta poate fi prezentă la adâncimi variabile, diferite chiar de foraje;

- piloții vor trebui să depășească adâncimea prezumată a fundațiilor cu minim 2,0 m și să fie încastrați minim 4 diametre sau minim 2,0 m în pământurile argiloase – mărnose;

- la stabilirea adâncimii de fundare a piloților, se vor avea în vedere cota 0,00 a forajelor și adâncimea pământurilor susceptibile la alunecare în foraj, precum și diferența dintre cota forajelor și cota drumului;

- inginerul de structură sau executantul lucrărilor va întocmi proiectul de susținere pe piloți, optimizând între diametrul acestora și interdistanța la care vor fi executați;

- piloții vor fi solidarizați la partea superioară printr-o grindă sau radier armat, peste care se va realiza elevația zidului de sprijin (acolo unde este cazul, către drum);
- piloții se vor executa în regim uscat, pentru a se menține caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor în stare naturală; Nu va fi utilizat noroi de foraj deoarece, în contact cu apele, pământurile se înmoaie și se diminuează caracteristicile fizico-mecanice ale acestora;
- piloții vor fi considerați purtători de vârf, supuși la încercări preponderent orizontale (având rolul de a susține masivul de pământ din spate), dar și verticale (având rol de fundație a zidului de sprijin);

5.2. Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor din Legea nr.10/95 cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U. (citată) : „Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă”.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„IS / SP” – ZONA MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT”
„CR” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS / SP” - ZONA MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică (hotel – restaurant)
- sport și agrement

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- lucrări de sistematizare a terenului

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- unități turistice cu dotări și servicii de categorie superioară (5 *)
- spații de cazare (hotel) și alimentație publică (restaurant, cafenea-bar, salon mic dejun, bar de zi)

- săli de conferințe, congrese, întâlniri de afaceri, recepții
- servicii de agrement, odihnă și relaxare în spații închise (piscină, saună, fitness, aerobic, jacuzzi, masaj)
- spații de agrement, odihnă și relaxare în aer liber (terase, foșoare, umbrare, locuri de joacă, jacuzzi, etc.)
- alei carosabile și pietonale; platforme, parcare
- spații verzi și amenajări ambientale ale terenului și cursului de apă
- utilități
- împrejurimi
- panouri de reclamă comercială
- lucrări de sistematizare și consolidare a terenului, terasamente
- săpăturile și sistemul de sprijinire a malurilor pentru execuție se va face în baza unui proiect tehnic / detalii de execuție (PTh/DDE/CS), cu respectarea NP 120-14 și NP 124-2010.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la Art. 4 cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice unităților turistice cu spații de cazare și alimentație publică (DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului)
- extinderi ale corpurilor principale/hoteluri, alipiri ale acestora cu realizarea unui PUD
- amenajare platforma PSI pentru accesul autospecialelor de intervenție pe 2laturi ale clădirii

Art. 6 - Utilizări interzise

- construcții și amenajări care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia, activități poluante (produc zgomot, vibrații, radiații) sau care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- construcții și amenajări care pot afecta stabilitatea terenului.

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție / amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- pentru construcțiile de turism se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

- 10,80 m / ax existent str. Theodor Aman- pentru clădiri (profil propus „2 – 2”)
- pentru utilajul liftului se accepta o retragere de 8,80m fata de ax existent

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / aliniamentul existent la str. Theodor Aman- pentru clădiri (profil propus „2 – 2”)
- pentru utilajul liftului se accepta o retragere de 2m fata de aliniament

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 0,60 minim / limita de est (NC 1400, propr. SC „B & B” SRL)
 - 3,00 m / limita de vest (NC 22377, Vila Căprioara)
 - 2,00 m / NC nou 22778 (fost 1186/1) – zona de agrement din cadrul proprietății
 - 3,50m minim între cele doua corpuri de cladire cu rearea platformei pentru acces PSI (Hotel Smart si Hotel Tusk)
- platforma liftului se poate amplasa la o distanta mai mica de 5m fata de aliniament dar nu mai putin de 2m (fiind considerat utilaj)
nota. se pot face alipiri ale celor doua unitati hoteliere numai dupa intocmirea unui PUD care va detalia modul de respectare a normelor PSI si amenajarea parcarilor.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul rutier și pietonal la noul hotel se va face din str. Theodor Aman.

Calea de acces auto va avea lățimea de 4,0 m, iar racordrea cu partea carosabilă a drumului se va face cu raze de 3,0 si 6,0 m.

Înainte de parcare finala, autoturismele vor fi parcate temporar pe rampa elevatorului.
Toate manevrele vor fi executate de personalul hotelului (valet).

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

► În cazul terenului studiat, accesul pietonal se va efectua dinspre str. Theodor Aman, atât pe terasa amenajată la fațada principală, cât și pe aleile în trepte situate de o parte și de alta a clădirii. Toate aleile pietonale vor fi executate din pavele/lespezi, cu excepția zonelor în pantă, unde se va putea utiliza betonul amprentat cu aspect de lespede

Art. 15 – Parcaje

În cazul terenului studiat, dată fiind configurația reliefului, parcare aferentă noului hotel (34 locuri prin sistem Klauss din care 1 loc pt. persoane cu dizabilități) este prevăzută la Subsolul 2 al acestuia, spațiu la care se va accede printr-un lift hidraulic; precum și 3 locuri de parcare la sol.

Se pot închiria locuri de parcare de la Primăria Orașului Sinaia, după caz .

- platforma liftului se poate amplasa la o distanta mai mica de 5m fata de aliniament dar nu mai putin de 2m (fiind considerat utilaj)

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- construcția propusă va fi racordată la rețelele de utilități orășenești existente (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații)
- rețelele și bransamentele se vor executa subteran, cu respectarea HGR nr. 490/2011

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- nu este cazul

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU (citată) :

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

- nu se admit reparcelări în acest caz

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime supraterean : **P+3E+M** (Hmax clădiri : 18,00 m) (3S/D+P+3+M- TOTAL)
- Se admit demisoluri / subsoluri parțiale / totale, pentru utilizarea eficientă a formei de relief.

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Construcțiile și amenajările ambientale se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje exterioare de calitate, cu specific local tradițional (lemn, piatră)
- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei (relief montan) și cu vecinătățile imediate;
- raportul plin - gol trebuie să fie net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului
- nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența
- la stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public (stradă) – privat
- se recomandă amenajarea de terase închise/deschise, adiacente clădirii principale
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel, cu accente de culoare); se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- acoperiș șarpantă, învelitoare țigla metalică culoare roșie/maro (exclus albastru/verde)
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- se vor evita excesele ornamentale la : acoperișuri (gen turnulețe, pagode, lucarne agresive, etc), fațade (gen balustrii, cariatide, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- zidurile de sprijin / parapeteții / bordurile / aleile se vor placa cu piatră naturală,
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații
- pavaje din piatră cubică la trotuare și parcuri

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim : 50 %** (permis prin RLU aferent PUG aprobat)

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 1,56** (permis prin Lege)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- **minim 25 % conform RGU**, Anexa 6, pct. 6.7.

Art. 24 - Împrejuriri

- Împrejuririle la aliniament vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, cu Hmax=1,50 m
- Împrejuririle laterale vor fi opace, Hmax = 2,00 m
- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice, se recomandă împrejuriri tradiționale (lemn, piatră), în acord cu arhitectura clădirilor
- Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare (stridente) și excese ornamentale (gen statuete cu animale, păsări, îngerași, etc)
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit
- Toate împrejuririle pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE – „C”

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- subzona „căi de comunicație rutieră” – „CR”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi, plantații de aliniament
- echipare edilitară
- lucrări de stabilizare teren

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- refugii și treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament
- terasamente, stabilizare teren

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi
 - modernizarea intersecțiilor
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri , etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (lărgire drumuri, amenajare intersecții, modernizări de străzi existente, traversări, etc) prevăzute în documentația urbanistică
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 – 12 - nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- Conform Studiului de circulație (SC URBAN TRAFIC SRL), accesul auto la noul hotel se va face din str. Theodor Aman prin racordare directă cu raze de 3,00m și 6,00 m la partea carosabilă a drumului, va avea lățimea de 4,0m.

Autoturismele vor fi parcate temporar pe platforma liftului.

În dreptul noului Hotel, se va aplica profilul propus „2 – 2” (10,60 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,50 m: trotuar
- 1,30 spatiu verde(dreapta)
- 0,3m zid sprijin(stanga)

Toate manevrele de parcare ale autoturismelor respective (inclusiv îmbarcarea în elevatorul auto) vor fi executate exclusiv de personalul hotelului (valet).

- În dreptul Hotelului SMART se menține profilul existent „1 – 1” (9,30 m între aliniamente) :
- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 0,3m zid sprijin(stanga)

Art. 14 - Accese pietonale

Accesele pietonale se vor efectua pe trotuarele aferente str. Theodor Aman conform profile

Art. 15 – Parcaje

Spațiul de parcare pentru noul hotel este prevăzut la Subsolul 2 și la sol din care :

- 34 locuri prin sistem Klauss (inclusiv 1 loc pentru persoane cu dizabilități)
- 3 locuri de parcare la exterior

Pentru Hotel SMART, se mențin locurile de parcare (cca 7 - 8) amenajate la fațada principală

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- Se vor consulta articolele similare de la zona „IS / SP”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 23 A

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

