

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1126 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL

(Sstud = 3944 mp)

stațiunea **SINAIA**, str. Aosta nr. 46 – 48 și str. Cășeriei

Proiect nr. 20 / iunie 2018

Beneficiar : **IONIȚĂ ION**



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 (1126 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”
ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL (Sstud = 3944 mp)
Amplasament : stațiunea **SINAIA**, str. Aosta nr. 46 – 48 și str. Cășeriei
Beneficiar : **IONIȚA ION****

I. DISPOZIȚII 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 (3944 mp) ce face obiectul PUZ – aparținând noului **UTR nr. 27 B**

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.

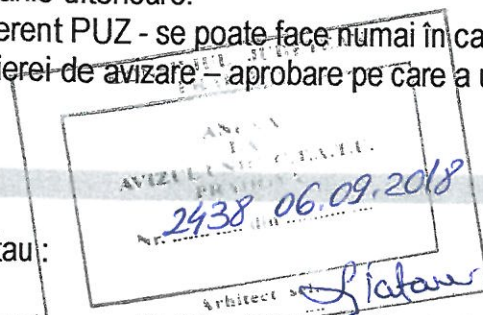
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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 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-cad 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 semnătur pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului privind la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.



Reguli de bază pentru realizarea de piloți / minipiloți forati :

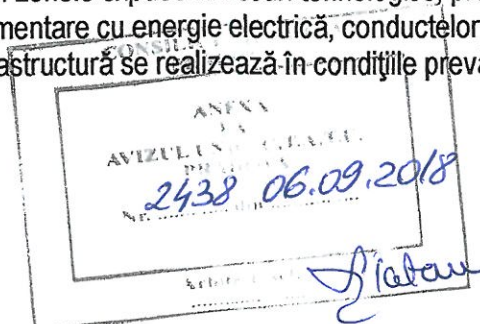
- vor fi fundați în argilele mărnose din adâncime
- pentru executarea subsolurilor, susținerile în lungul str. Cășeriei și cele perimetrare vor fi executate pe o distanță suficientă care va depăși cu cca 2,00 – 3,00 m laturile zonelor ce vor fi construite.
- în spatele zidurilor / pereților de la subsoluri se vor executa drenuri cu descărcare asigurată la un colector / emisar (canalizare pluvială, etc.)
- șirurile de piloți vor fi astfel executați încât să depășească intervalele moi/consistente și să se încastreze în argila mărnosă (roca de bază) care poate prezenta adâncimi variabile
- vor trebui să depășească cu cel puțin 2,00 m adâncimea prezumată a fundațiilor și să fie încastrați minim 4,00 m diametre sau minim 2,00 m în pământurile argiloase-mărnose vârtoase
- susținerea pe piloți / minipiloți se va face optimizând între diametrul acestora și interdistanța dintre ei
- la stabilirea adâncimii de fundare se va avea în vedere atât cota 0,00 a forajelor și adâncimea argilelor mărnose, cât și diferența de nivel dintre cota 0,00 a forajelor (cota terenului actual) și cota străzilor.
- vor fi solidarizați la partea superioară printr-o grindă sau radier armat, peste care se va realiza, după caz, elevația zidului de sprijin sau se va construi fundația clădirii în sine.
- 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, întrucât în contact cu apele, pământurile se înmoaie,
- vor fi considerate purtători de vârf, supuși la încercări preponderent orizontale (cu rol de a susține masivul de pământ din spate), dar și verticale (având rol de fundație a zidului de sprijin și eventual, a construcției în sine).
- capacitatea portantă a acestora se va determina în cadrul proiectului de execuție, conform normativelor.

Recomandări în cazul optării pentru fundarea directă :

- Clădirea va fi fundată direct pe roca argilooasă-mărnosă din adâncime, la cotele constructiv necesare, asigurând încastrarea minimă a fundației în start (20 – 30 cm)
- Se interzice fundarea pe strate diferite, pentru a nu risca tasări inegale sub sarcină
- Se va avea în vedere că sedimentul din întreaga zonă este puternic cutat (cute sinclinale și anticlinale strâns astfel încât argila mărnosă poate fi prezentă la adâncimi variabile pe distanțe scurte
- Calculul structural va fi bazat pe un model adecvat al structurii și va lua în considerare interacțiunea cu terenul de fundare, cu elemente structurale sau cu clădirile învecinate
- Spațiile subterane vor fi asigurate cu hidroizolație de foarte bună calitate, pe orizontală și verticală, ridicată și pe elevație (eventual substanțe anorganice hidroizolante omogenizate în masa de beton care protejează și talpa cuvei)
- Săpăturile se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri și epuimente adecvate
- Săpăturile și alegerea optimă a sistemului de sprijinire a malurilor pentru execuție se vor face pe baza unui proiect tehnic de execuție / detalii de execuție (PTh/DDE/CS), respectând prevederile indicativului NP 120-14 „Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane” și indicativului NP 124-2010 „Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere”
- La execuție și proiectare se vor respecta și prevederile NP 134-2014 – Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de epuimente

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. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare, a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția 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, apa, canaliza cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.



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 (PFA Tatiana Cojocaru), vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat cu HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000 HCL 41/31.03.2006 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 231/30.11.2006
- Informații din C.U. nr. 38/19.03.2018 emis de Primăria oraș Sinaia
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL)
- Studiul de însorire (SC RAUM PROIECT SRL)
- Studiul de circulație 9SC TOP SERV SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (SC RAUM PROIECT SRL – arh. Mircea Radu Savu)
- Documentar fotografic, desfășurare stradală

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. 27 B**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < schimbare destinație teren (1126 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă instituții și servicii” și modificare indicatori urbanistici pentru amplasare hotel (Sstud = 3944 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 CONSTRU

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – structuri de primire turistică – n este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

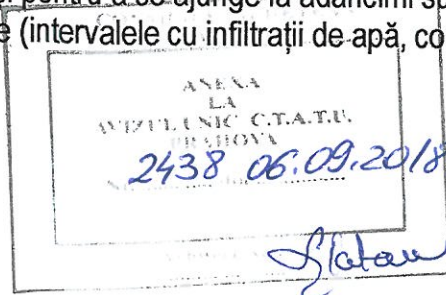
4.2. În perimetrul studiat, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI 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 asigurarea stabilității vecinătăților, inclusiv a str. Cășeriei, se va lua în calcul realizarea unei incinte perimetrare pe piloți / minipiloți forți, în interiorul căreia se vor putea executa – în deplină siguranță – săpăturile pentru subsol și demisol.

Acest tip de susținere (piloți / minipiloți forți) sunt recomandabili pentru a se evita excavații mari pe pantă (ce ar compromite stabilitatea zonei) cât și pentru a se ajunge la adâncimi suficiente pentru a se depăși suprafețele susceptibile de alunecare (intervalele cu infiltrații de apă, contactul dintre deluviile argiloase-prăfoase și argila mărnosă)



III. ZONAREA FUNCTIONALA

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

„C” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- „complexe și unități turistice” – „IST”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică (hotel – restaurant)

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 (4 *)
- spații de cazare (hotel) și alimentație publică (restaurant, bar)
- servicii de relaxare în spații acoperite : piscină, lobby
- alei carosabile și pietonale; platforme, parcare
- spații verzi și amenajări ambientale ale terenului
- utilități
- împrejuriri
- panouri de reclamă comercială
- lucrări de sistematizare și consolidare a terenului, terasamente

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- cu condiția demolării ruinei existente pe teren (garaj) conform Declarației nr. 3618/19.09.2018 autenticată de NP Silvana - Brîndușa Trofin din mun. București
- 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, Min.Turismului)

Art. 6 - Utilizări interzise

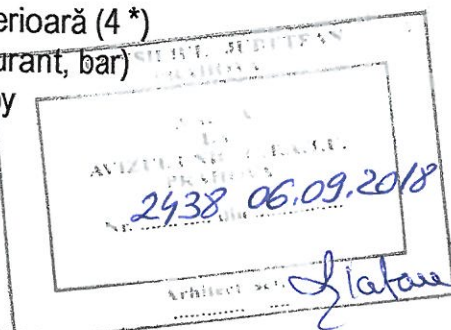
- construcții și amenajări care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia, activități poluante (produc zgomot, vibrații, radiații) sau care prezintă risc tehnologic
- construcții și amenajări care pot afecta stabilitatea terenului.

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

- se mențin aliniamentele existente ale celor două străzi, conform profilelor „A – A” și „B – B”

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / aliniamentul existent la str. Aosta și Cășeriei (profil existent/propus „A – A” și „B – B”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 3,00 m / limita de nord și de sud a incintei „IST”

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din ambele străzi, care își mențin profilele actuale, respectiv „A – A” (str. Aosta) și „B – B” (str. Cășeriei).

Accesele carosabile și pietonale în incinta studiată se vor face la nivelul fiecărei străzi.

Circulația pietonală în incintă se va efectua pe scările și terasele în trepte ce delimitează clădirea pe toate laturile.

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depline 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.

Art. 15 - Parcaje

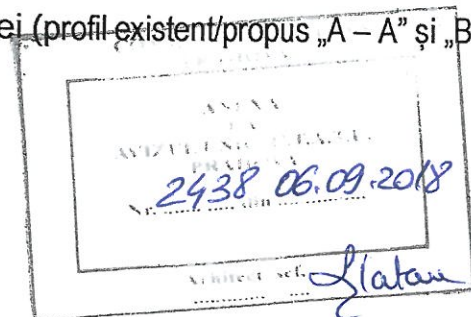
Locurile de parcare se vor asigura atât suprateran (12) la nivelul ambelor străzi, cât și subteran (9 în subsol), cu acces din str. Aosta.

- Astfel, la str. Aosta - pe toată lățimea deschiderii de proprietate - se propune amenajarea un platforme carosabile racordată cu raze de 6,0 m și care va asigura accesibilitatea directă la cele 4 loc de parcare din incintă și accesul auto la subsolul imobilului (propuse a fi realizate la același nivel).

- La str. Cășeriei se va asigura accesibilitatea directă la 8 locuri de parcare amplasate pe platforme special construite în cadrul incintei. Racordarea platformei de parcare și acces la partea carosabilă a str. Cășeriei se va face cu raze de 3,0 și respectiv de 6,0 m.

- În subsolul hotelului (vezi secțiune prin teren în Planșa 2), vor fi amenajate 9 locuri de parca din care 1 loc pentru persoane cu dizabilități.

În consecință, vor fi asigurate un total de **21 locuri de parcare**, din care 1 loc este rezervat pentru personalul angajat.



Astfel, cele 20 locuri parcare pentru clienți corespund celor 20 unități cazare, conform cerinței din HCL oraș Sinaia nr. 261/2006, 171/2007 și 186/2009 (se menționează circuitul închis al unității turistice, așa cum rezultă din declarația autenticată nr. 637/17.05.2018).

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

- doar în incinta „IST”

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU (citată) :

- (1) 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.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) 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

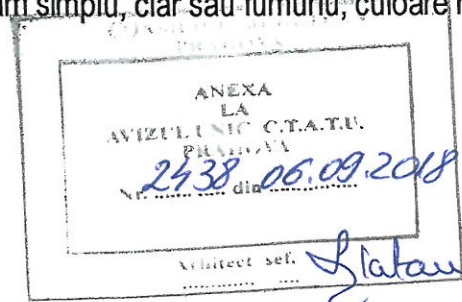
- **S+D+P+2+M** (Hmax coamă : 15,00 m de la cota terenului amenajat, în orice punct al incintei)
- Hmax cornișă : 8,00 m la str. Cășeriei / cota teren amenajat.

Notă f. importantă :

- Regimul de înălțime susmenționat se referă numai la percepția vizuală dinpre str. Aosta.
- Dinspre str. Cășeriei sunt vizibile doar etajele 1, 2 și mansardă.

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 imedia
- 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
- golurile pentru ferestre vor ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public / privat
- se recomandă amenajarea de terase închise/deschise, adiacente clădirii principale
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel, cu accente de culoare
- acoperiș șarpantă, învelitoare țiglă metalică culoare roșie/maro (exclus albastru/verde)
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădi
- se vor evita excesele ornamentale la : acoperișuri, fațade, împrejmuiri
- zidurile de sprijin / parapetii / bordurile / aleile se vor placa cu piatră naturală
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu, culoare maro / al
- pavaje din piatră cubică la trotuare și parcări



Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim : 40 % (față de 50% permis prin RLU pentru construcțiile de turism)

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 pot 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

„C” - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- subzona „rutieră” – „CR”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

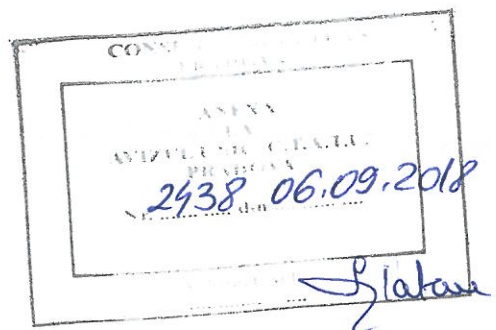
Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi
- 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
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - o 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 impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării 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 impiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcționii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

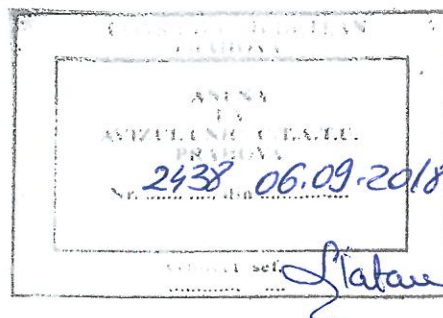
Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

• Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din ambele străzi, care își mențin profilele actuale, respectiv „A – A” (str. Aosta și „B – B” (str. Cășeriei) :

Strada	Profil	Distanța între aliniamente	Parte carosabilă	Trotuar pe partea stângă	Trotuar pe partea dreaptă
- Aosta	„A – A” existent	9,80 m	6,90 m	1,65 – 1,55 m	1,25 – 1,35 m
- Cășeriei	„B – B” existent	9,70 – 9,60 m	6,00 m	1,50 – 1,20 m	2,20 – 1,60 m

• Pentru detalii suplimentare privind modul de realizare a acceselor rutiere în incinta hotelului, se va consulta articolul similar de la „zona instituții și servicii” – „IS”

Art. 14 - Accese pietonale

Accesele pietonale se vor efectua pe trotuarele aferente străzilor Aosta și Cășeriei

Art. 15 - Parcaje

- este interzisă parcare / staționarea autovehiculelor pe drumurile publice

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- nu e cazul

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

Art. 19 - Parcelarea

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- nu e cazul

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

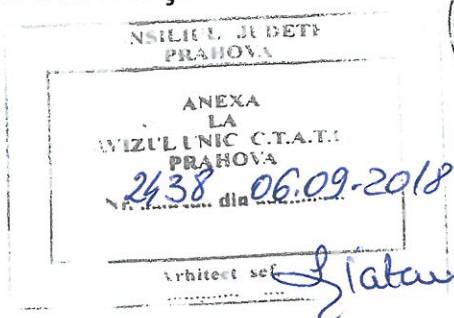
Art. 23 - Spații verzi și plantate

Art. 24 - Împrejuriri

- Se va consulta articolul similar de la zona „IS”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 27 B



Întocmit,
arh. Andreea Aluchi