

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

- I.1 Rolul R.L.U.
- I.2 Baza legală a elaborării
- I.3 Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

- II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
- II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- III.1 Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- IV.1 Ccr 1 - SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA
- IV.2 Ccr 2 - SUBZONA CONSTRUCTII INTERMODALE SI FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE
- IV.3 SP - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

I.

DISPOZIȚII GENERALE

I.1 ROLUL R.L.U.:

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PUZ "*MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PUG*".

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi:

a) în domeniul urbanismului:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 21N_2000_Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU
- Ordin 176/N/16 august 2000_Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);

b) în domeniul construcțiilor:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Ordonanța Guvernului nr.19/1997 privind transporturile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;

- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr.941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Hotărârea Guvernului nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind:
activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor; agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea Guvernului nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001;
- Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, ministrului muncii și protecției sociale și al ministrului transporturilor nr.5.122/NN/1.384/ 178/1999, privind modul de constituire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;

c) în domeniul administrației publice

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

d) în domeniul proprietății funciare

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE:

- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr.536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;

I.3 DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul R.L.U. se aplică în zona reglementată demarcată pe planșele desenate aferente PUZ **“MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PUG”**, cu suprafața de 11104.00 m², amplasată în orasul Sinaia, jud. Prahova.

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări aferente **subzonelor funcționale Ccr1, Ccr2 și SP**, propuse conform plășei U03-Reglementări urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

II.1.1 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

II.1.2 Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor și Ministerul Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.3 Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

II.1.4 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.5 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul

II.1.6 Perimetrele de protecție ale obiectivelor de patrimoniu natural și construit, în care proiectele de construcție vor afecta structura solului se va realiza în baza avizului conform din partea DJCCPCN Prahova pentru descărcare de sarcină arheologică, după cum urmează: perimetre de protecție pentru elemente de patrimoniu construit de 200 m în mediul rural, 100 m în mediul urban.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC (CCR1+CCR2+SP):

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Având în vedere Concluziile Studiului geotehnic elaborat pentru prezenta documentație, respectiv Riscul geotehnic major al execuției lucrării, se recomandă, urmând ca pentru fiecare obiectiv de investiții să fie identificate soluțiile optime, următoarele măsuri:

- pentru asigurarea taluzului în timpul realizării lucrărilor se recomandă realizarea excavatiilor ulterioare realizării unei sprijiniri cu piloni cu fisa de cel puțin 15,00 m și diametru de 0,40 m. Echidistanța dintre piloni va fi dimensionată astfel încât să se poată realiza un sistem de drenaj a apelor ce s-ar putea infiltra în versant. Pe măsura realizării excavatiei de sus în jos se va construi sistemul de drenaj și se va realiza peretele obiectivului de investiții. Acesta se va ancora în versant. Se va realiza protejarea taluzului excavat înainte de realizarea drenului, prin curățire, ranguire, suflare cu aer comprimat, etc.

Din cauza conditiilor dificile ale amplasamentului (fundare atat pe roca de baza nealterata cat si pe deluviu din roci argiloase in amestec cu fragmente de roca de baza) se recomanda fundarea directa pe roca de baza prin fundatii izolate continue (cu amendamentul ca roca de vaza se afla la adancime de aproximativ 6,00 m in zona de traversare a DN1) sau pe radier general.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa in situatia in care nu exista avizele legale care permit acest lucru.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surprari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Conf. aviz nr.R.2/21/464 din 30.10.2018 emis de Compania Nationala de Cai Ferate "CFR" S.A., in zona de siguranta de 20,00 m situata de o parte si de alta a axei caii ferate...este interzisa executarea oricaror constructii si instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructura publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei. Emitentul avizului nu este de acord cu amplasarea de constructii sau efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara. Se va tine seama de imaginea prezentata catre zona caii ferate (realizarea unei minime amenajari peisagistice).

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor, ministrului apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii si familiei, ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

(1) 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.

(2) 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.

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII (CCR1+CCR2+SP):

- conform Cap. III, Sectiunea 1 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (CCR1+CCR2+SP):

- conform Cap. III, Sectiunea 2 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARE (CCR1+CCR2+SP):

- conform Cap. III, Sectiunea 3 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII (CCR1+CCR2+SP):

- conform Cap. III, Sectiunea 4 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI (CCR1+CCR2+SP):

- conform Cap. III, Sectiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

III.1 Unități și subunități funcționale:

Conform **Certificatului de Urbanism 29/21.02.2018 eliberat de Primaria Orasului Sinaia**, pentru aprobarea **PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PUG** au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- a) Studiu geotehnic – verificat Af -
- b) Studiu topografic **avizat OCPI**;
- c) Studiu de trafic;
- d) Studiu istoric si de peisaj;
- e) Studiu de fundamentare a solutiei de circulatie rutiera;
- f) Desfasurate stradale

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- se va consulta Studiului Geotehnic elaborat pentru fundamentarea PUG;

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

- Ccr1 - SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA**
Ccr2 - SUBZONA CONSTRUCTII INTERMODALE SIFUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SP - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

Subzonele funcționale ale zonei reglementate sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

Conform reglementarilor PUG Oras Sinaia, zona reglementata este situata in UTR24 - Subzona 6, are acces din B-dul Carol I si DN1. Categoria de folosinta este curti constructii si drum. Functiunea este zona centrala si subzona cai de comunicatie - CCr.

Indicatori existenti: POT – 5% CUT 0.50

Conform C.U. 29/21.02.2018 emis de Primaria Orasului Sinaia, prezenta documentatie PUZ – Modificare reglementari urbanistice PUG va stabili urmatoarele:

- Definirea unui UTR nou – UTR24’;
- Se va schimba functiunea parcelelor cu nr. cad.24714, 24717, 24716 din Zona centrala in CCr2 – Subzona constructii intermodale si functiuni complementare;
- Se vor modifica indicatorii urbanistici maximali admisi: POT, CUT, regim de inaltime – de la POT 5%, CUT 0.50, P+1E pentru Zona centrala la POT 50%, CUT 2.40, S+D+P+1E+2R+3R+4R+5R+6R de la aliniamentul DN1 pentru CCr2;

- Se va stabili solutia de circulatie si acces in zona reglementata conf. aviz CNAIR nr.92/88638 din 27.12.2018;
- Se va modifica limita zonei centrala a Orasului Sinaia conf. plansei U03-Reglementari urbanistice;
- Aliniamente stradale ale DN1 si B-dul Carol I vor fi mentinute, conf. profilelor stradale 3-3 si 4-4 propuse;
- Regim de aliniere se va modifica fata de reglementarile PUG Oras Sinaia, astfel incat regimul minim de aliniere va fi de 0,00 m fata de aliniamentele DN1 si B-dul Carol I;
- Se va reglementa zona edificabila aferenta CCr2, atat in proiectie orizontala si verticala, astfel incat se vor respecta conditiile impuse de catre Ministerul Culturii prin avizul nr.107/U/2019 "...etaje retrase succesiv urmarind panta naturala a terenului...";
- Asigurarea utilitatilor si a spatiilor verzi din cadrul incintei;

Ccr – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA

Zona **Ccr** este compusa din următoarele subzone funcționale:

Ccr1 – SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA

Ccr2 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR DE TRANSFER INTERMODAL SI A FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE

Subzonele funcționale ale zonei de **CCR** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CCR -

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – CCR -

Pentru parcela reglementata prin prezentul PUZ se instituie pe suprafata delimitata in cadrul plansei U03-Reglementari Urbanistice, subzona functionala CCR1 si CCR2.

Modul de amenajare si construire a parcelelor se va realiza in conformitate cu prezentul RLU si PUZ si a pieselor desenate aferente documentatiei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

CCR1+CCR2

- constructii, amenajari si instalatii aferente sistemul de circulatii publice (carosabil, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin si alte lucrări de artă, lucrari de sistematizare verticala, pasarele, pasaje subterane si supraterane, mijloace de semnalizare rutiera activa sau pasiva etc.);

- constructii, amenajari si instalatii aferente sistemului de transport in comun al calatorilor;
- constructii, amenajari si instalatii aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- constructii, amenajari si instalatii aferente statiilor de calatori pentru transportul in comun, taxiuri, maxi-taxi, puncte de transbordare a calatorilor etc.;
- constructii si amenajari aferente institutiilor si serviciilor publice;
- cai de comunicatie terestră special amenajate pentru circulatia vehiculelor si a pietonilor;
- spatii verzi publice cu acces nelimitat, fasii plantate, scuaruri, pietete, piatete, gradini si parcuri publice cu acces nelimitat impreuna cu amenajarile, dotarile si constructiile aferente;
- imprejmui

CCR2

- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului rutier si pietonal;
- constructii, amenajari si instalatii aferente nodurilor intermodale si parcarilor;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor rutiere si pietonale;
- amenajări, lucrări de terasamente, sistematizare verticala și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității si functionalitatii transportului rutier si pietonal si pentru diminuarea riscurilor geotehnice identificate prin studii de specialitate;
- spatii publice amenajate: pietete, piatete, scuaruri, parcuri, mobilier urban, etc.;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCR1+CCR2

- utilizările sunt admise cu conditia obtinerii avizului administratorului de drum in zona de siguranta/de protectie sunt propuse pentru autorizare obiectivele de investitie;
- utilizările admise sunt conditionate de realizarea lucrarilor recomandate pentru diminuarea riscurilor identificate in cadrul studiilor geotehnice de specialitate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitii. Se vor realiza constructii pentru protejarea terenului, drenuri pluviale, taluzari, etc. si orice alte constructii si amenajari recomandate cu privire la stabilitatea generala si locala a zonei reglementate.
- se vor adopta masuri pentru reducerea poluarii fonice fata de vecinatati prin utilizarea de materiale fono-absorbantem perdele de vegetatie, sistematizare verticala si alte masuri similare;

CCR2

- institutii si servicii publice, de interes general cu conditia ca acestea sa ocupe maxim 30% din suprafata construita desfasurata a obiectivelor de investitii si sa fie amplasate la nivelul primelor doua niveluri accesibile in mod direct din aliniamentul DN1 si B-dul Carol I;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CCR1+CCR2

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

CCR2

- Pentru a putea fi considerate construibile, parcelele aferente subzonei CCR2 vor avea suprafața minimă de 1.000,00 mp;
- Aliniamentul stradal va avea lungimea minimă de 20,00 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- CCR2: clădirile se vor amplasa pe sau retras de la aliniamentul DN1 și B-dul Carol I, în funcție de soluția tehnică la faza DTAC/PT-DE, cu avizul administratorului drumului și în baza avizelor și acordurilor necesare conform legislației în vigoare în momentul realizării investițiilor;
- CCR2: se va respecta distanța minimă impusă între aliniamentele stradale conform profilelor stradale propuse 3-3 și 4-4 regăsite pe planșa U03-Reglementări Urbanistice. Aliniamentul minim al DN1, în zona reglementată, va fi de 12,50 m. Aliniamentul minim al B-dul Carol I va fi de minim 14,00 m. Rectificarile ale aliniamentului stradal se vor realiza respectând legislația și normativele în vigoare.
- CCR1+CCR2: profilele minime propuse pentru DN1 și B-dul Carol I sunt:
 - Profil stradal 3-3, compus simetric față de ax din 2,00 m pietonal, 1,50 m spațiu verde și 3,50 m pluvial și platforma rutieră pentru B-dul Carol I, total 14,00 m;
 - Profil stradal 4-4, compus din 2,00 m spațiu verde, 0,50 m pluvial, 1,50 m pietonal, 7,00 m platforma rutieră cu circulație cu o bandă pe sens și pluvial, 2,00 m pietonal;
 - Profilele stradale pot fi modificate în funcție de obiectivele de investiție autorizate cu avizul administratorului de drum.
- CCR1: poziția propusă a aliniamentului stradal va fi de axul drumului va fi de 6.25 m în cazul DN1 și 7,00 m față de B-dul Carol I. Poziția aliniamentului stradal poate fi modificată în funcție de obiectivele de investiție autorizate cu avizul administratorului de drum.
- CCR1: regimul de aliniere față de aliniamentul propus va fi de minim 0.00 m atât pentru DN1 cât și pentru B-dul Carol I, regimul de aliniere față de fronturile opuse, din afara zonei reglementate prin PUZ vor fi menținute conf. reglementărilor urbanistice existente la faza PUG;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

CCR2: clădirile se vor amplasa, conf. planșei U03-Reglementări urbanistice în interiorul zonei edificabile definite. Retragerile laterale vor fi:

- minim 2,00 m față de limita de proprietate sud, conf. zonei edificabile trasate pe planșa U03-Reglementări Urbanistice;
- minim 4,00 m, respectiv 8,23 m față de limita de proprietate nord, conf. zonei edificabile trasate pe planșa U03-Reglementări Urbanistice;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ. CCR1+CCR2

- Cladirile vor fi amplasate una fata de alta, pe aceeasi parcela, la o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea maxima la streasina a celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 3,00 m;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE. CCR1+CCR2

- Accesul pietonal si rutier se va asigura prin aliniamentul DN1 si B-dul Carol I;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. CCR1+CCR2

- Stationarea autovehiculelor se va asigura in cadrul subzonei CCR2 si CCR1, in afara fluxurilor de circulatie rutiera si pietonala, in cadrul constructiilor si/sau amenajarilor realizate in acest sens;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR. CCR2

- înălțimea maximă admisibilă pentru etajele aflate in acelasi plan vertical, amplasate pe aliniamentul strazilor publice, cu exceptia zonelor indicate ca atare in cadrul plansei U03-Reglementari urbanistice, este de maxim 8,50 m pentru DN1 si 9,00 m pentru B-dul Carol I;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la coama (metri)	Înălțimea maximă admisă la cornisa (metri)	Regim de inaltime
CCR1	4	3	PARTER
CCR2	30 ⁽¹⁾ (2) (3)	30 ⁽¹⁾ (2) (3)	S+D+P+1E+2R+3R+4R+5R+6R ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾

(1) - Regimul maxim de inaltime (S+D+P+1E+2R+3R+4R+5R+6R) este raportat la aliniamentul DN1. Regimul maxim de inaltime raportat la aliniamentul Bulevardului Carol I este 6S+D+P+1E (Inaltimea maxima 9,00 m fata de aliniamentul B-dul Carol I). Inaltimea maxima pentru subzona functionala CCR2 este de 8,00 m la coama/atic fata de cota terenului natural, masurata printr-o perpendiculara dusa din punctul de maxima inaltime al fiecarui nivel al constructiilor la nivelul initial al terenului natural. In zona indicata pentru accente de inaltime/circulatie pe verticala, inaltimea maxima fata va fi de 30,00 m fata de aliniamentul DN1, (S+D+P+7E+tehnice raportat la aliniamentul DN1), respectiv 9 m fata de cota existenta a aliniamentului Bulevardului Carol I (6S+D+P+1E raportat la aliniamentul Bulevardului Carol I). Inaltimea maxima admisa in cote absolute in zona destinata accentelor de inaltime/circulatiei pe verticala intre aliniamentele DN1 si B-dul Carol 1, in sistem de proiectie Stereo 70, este + 827,00 m. (2) - Cu exceptia constructiilor si amenajarilor destinate circulatiei pe orizontala si verticala, sunt admise in acelasi plan vertical maxim 3 niveluri pe aliniamentul DN1 (inaltime maxima pe aliniament - 8,50 m), celelalte niveluri pana la regimul maxim de inaltime se vor retrage, incadrandu-se intr-o linie paralela cu panta terenului natural existent, cu o marja de +/- 20 grade, in functie de toponimia identificata pe teren si solutiile tehnice adoptate la fazele de proiectare ulterioare. Cu exceptia zonelor unde sunt acceptate accente de inaltime, inaltimea maxima in orice punct a constructiilor propuse va fi de maxim 8,00 m fata de CTN existent. (3) - Regimul maxim de inaltime precizat nu limiteaza, sau exclude, posibilitatea realizarii nivelurilor subterane, amenajarea de solutii de traversari aeriene, subterane sau la nivelul solului de circulatie

pietonale, velo, rutiere sau de alta natura - de tip pasarela, lifturi, scari si platforme automate, pasaje rutiere, etc., cu conditia obtinerii tuturor acordurilor si avizelor necesare conform legislatiei in vigoare.

(4) - Aliniamentele existente ale DN1 si Bulevardul Carol I pot fi modificate cu scopul de a extinde suprafetele publice destinate pietonilor, spatiilor verzi, circulatiilor rutiere si/sau constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR CCR1+CCR2

- Avand in vedere apartenenta zonei reglementate la un areal cu valori de patrimoniu de interes local si national, aspectul exterior al cladirilor, atat ca volumetrie, cat si ca finisaje utilizate reprezinta un element esential pentru integrarea fara disfunctionalitati a viitoarelor obiective de investitii in contextul urban existent. Drept urmare, aspectul exterior al cladirilor se va raporta la cladirile monument existente in imediata vecinatate astfel incat se va obtine un fond construit armonios cu regim de inaltime, volumetriei, proportii si finisaje similare.
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- **se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiasi clădiri;**
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor, fiind interzise accente volumetrice sau de inaltime nejustificate functiunii. Sunt exceptate elemente care asigura buna functionalitate a cladirilor, respectiv elemente care faciliteaza circulatia pe orizontala si verticala pietonala si rutiera, scari, puturi de lift, rampe etc.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale nedurabile sau materiale care imita tigla, placaje strident colorate, imprejmuiiri din materiale nespecifice zonei,;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45 grade;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațada principala a constructiilor sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, piatra, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Zona reglementata se va racorda la rețelele publice existente in zona, in conditiile legislatiei si normelor in vigoare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

CCR1

Se vor asigura spatii verzi conf. profilelor stradale propuse.

CCR2

- Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 20% din suprafata totala a subzonei functionale;
- Orice suprafata de teren neocupata de constructii sau amenajari antropice va fi plantat cu specii endogene, similare cu cele existente in prezent, pentru diminuarea si/sau eliminarea riscurilor geotehnice identificate,

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

CCR1+CCR2

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;
- pentru protejarea vecinatatilor, se recomanda dublarea imprejmuirilor cu gard viu, opac, din specii mereu verzi (conifere, buxus etc.) cu inaltimea minima de 2,00 m;

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

CCR1 : PARTER

: POT_{maxim} = 20%

CCR2 : S+D+P+1E+2R+3R+4R+5R+6R (1) (2) (3) (4)

: POT_{maxim} = 50%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CCR1 : PARTER

: CUT_{maxim} = 0.20

CCR2 : S+D+P+1E+2R+3R+4R+5R+6R (1) (2) (3) (4) : CUT_{maxim} = 2.40

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

(1) - Regimul maxim de inaltime (S+D+P+1E+2R+3R+4R+5R+6R) este raportat la aliniamentul DN1. Regimul maxim de inaltime raportat la aliniamentul Bulevardului Carol I este 6S+D+P+1E (Inaltimea maxima 9,00 m fata de aliniamentul B-dul Carol I). Inaltimea maxima pentru subzona functionala CCR2 este de 8,00 m la coama/atic fata de cota terenului natural, masurata printr-o perpendiculara dusa din punctul de maxima inaltime al fiecarui nivel al constructiilor la nivelul initial al terenului natural. In zona indicata pentru accente de inaltime/circulatie pe verticala, inaltimea maxima fata va fi de 30,00 m fata de aliniamentul DN1, (S+D+P+7E+tehnice raportat la aliniamentul DN1), respectiv 9 m fata de cota existenta a aliniamentului Bulevardului Carol I (6S+D+P+1E raportat la aliniamentul Bulevardului Carol I). Inaltimea maxima admisa in zona destinata accentelor de inaltime/circulatiei pe verticala intre aliniamentele DN1 si B-dul Carol 1, in sistem de proiectie Stereo 70, este + 827,00 m. (2) - Cu exceptia constructiilor si amenajarilor destinate circulatiei pe orizontala si verticala, sunt admise in acelasi plan vertical maxim 3 niveluri pe aliniamentul DN1 (inaltime maxima pe aliniament - 8,50 m), celelalte niveluri pana la regimul maxim de inaltime se vor retrage, incadrandu-se intr-o linie paralela cu panta terenului natural existent, cu o marja de +/- 20 grade, in functie de toponimia identificata pe teren si solutiile tehnice adoptate la fazele de proiectare ulterioare. Cu exceptia zonelor unde sunt acceptate accente de inaltime, inaltimea maxima in orice punct a constructiilor propuse va fi de maxim 8,00 m fata de CTN existent. (3) - Regimul maxim de inaltime precizat nu limiteaza, sau exclude, posibilitatea realizarii nivelurilor subterane, amenajarea de solutii de traversari aeriene, subterane sau la nivelul solului de circulatii pietonale, velo, rutiere sau de alta natura - de tip pasarela, lifturi, scari si platforme automate, pasaje rutiere, etc., cu conditia obtinerii tuturor acordurilor si avizelor necesare conform legislatiei in vigoare.

(4) - Aliniamentele existente ale DN1 si Bulevardul Carol I pot fi modificate cu scopul de a extinde suprafetele publice destinate pietonilor, spatiilor verzi, circulatiilor rutiere si/sau constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare.

SP – ZONA VERDE – SPATII VERZI PUBLICE

Zona verde- perdele de protectie este compusa din următoarele subzone funcționale:

SP – ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

Subzonele funcționale ale zonei de **SP** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – SP -

Pentru parcela reglementata prin prezentul PUZ se instituie pe suprafata delimitata subzona functionala SP.

Modul de amenajare si construire a parcelelor se va realiza in conformitate cu prezentul RLU si PUZ si a pieselor desenate aferente documentatiei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP

- Zone verzi amenajate cu acces public;
- Plantari de arbori si arbusti;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP

- se vor adopta masuri pentru reducerea poluarii fonice fata de vecinatati prin utilizarea de materiale fono-absorbantem perdele de vegetatie, sistematizare verticala si alte masuri similare;
- utilizarile admise sunt conditionate de realizarea lucrarilor recomandate pentru diminuarea riscurilor identificate in cadrul studiilor geotehnice de specialitate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitii. Se vor realiza constructii pentru protejarea terenului, drenuri pluviale, taluzari, etc. si orice alte constructii si amenajari recomandate cu privire la stabilitatea generala si locala a zonei reglementate.
- alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Conform Cod Civil;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Conform Cod Civil;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Conform Cod Civil;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Configuratia circulatiilor si acceselor se va conforma in functie de necesitatile de dezvoltare a spatiului public al Orasului Sinaia;
- In functie de amplasamentul subzonei functionale, accesul rutier si pietonal va fi asigurat prin intermediul aliniamentelor B-dului Carol I si a DN1.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Stationarea autovehiculelor se va realiza in cadrul subzonei CCR2. Este interzisa stationarea oprirea sau gararea autovehiculelor in cadrul subzonei functional SP;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

SP - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la coama (metri)	Înălțimea maximă admisă la cornisa (metri)	Regim de inaltime
SP	4	3	PARTER

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR CCR1+CCR2

- Avand in vedere apartenenta zonei reglementate la un areal cu valori de patrimoniu de interes local si national, aspectul exterior al cladirilor, atat ca volumetrie, cat si ca finisaje utilizate reprezinta un element esential pentru integrarea fara disfunctionalitati a viitoarelor obiective de investitii in contextul urban existent. Drept urmare, aspectul exterior al cladirilor se va raporta la cladirile monument existente in imediata vecinatate astfel incat se va obtine un fond construit armonios cu regim de inaltime, volumetrii, proportii si finisaje similare.
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiasi clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor, fiind interzise accente volumetrice sau de inaltime nejustificate functiunii. Sunt exceptate elemente care asigura buna functionalitate a cladirilor, respectiv elemente care faciliteaza circulatia pe orizontala si verticala pietonala si rutiera, scari, puturi de lift, rampe etc.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale nedurabile sau materiale care imita tigla, placaje strident colorate, imprejmuiiri din materiale nespecifice zonei;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45 grade;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațada principala a constructiilor sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, piatra, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- In functie de necesitatile functionale, cu acordul administratorilor retelelor publice, se pot executa lucrari de extindere, modernizare, construire si dezafectare a retelelor tehnico-ediltiare din zona reglementata;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 90% din suprafata totala a subzonei functionale SP;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

SP - conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;

- pentru protejarea vecinatatilor, se recomanda dublarea imprejmuirilor cu gard viu, opac, din specii mereu verzi (conifere, buxus etc.) cu inaltimea minima de 2,00 m;

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

SP : PARTER : POT_{maxim} = 10%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

SP : PARTER : CUT_{maxim} = 0.10

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

**Specialist cu drept de semnatura al
Registrului Urbanistilor din Romania,**

urb.dpl. Mircea Atanasiu

D₃D_{z0}E

