

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Calea Codrului, F.N., Oras Sinaia, Jud. Prahova**

*Faza de proiectare:* **Plan Urbanistic Zonal**

*Specialitatea:* **URBANISM**

**Beneficiar: NORDIS MANAGEMENT S.R.L.**

**Proiectant general: NORDIS ARHITECTURA S.R.L.**

**Colectiv elaborare:**

Urbanism: Urb. Andrei Mlenajek

Concept proiect arhitectură: arh. Bogdan RADU



**MAI 2022**

## CUPRINS

<b>1. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
1.1 ROLUL R.L.U.	3
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
1.3 DOMENIUL DE APLICARE	4
<b>2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR</b>	<b>7</b>
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	8
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	8
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	8
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	8
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	9
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	9
<b>3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</b>	<b>9</b>
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	9
3.2. PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU ZONA STUDIATĂ	10
<b>4. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>11</b>

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TEREN (s=4000MP) DIN ZONA LOCUINTA SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNA, RECREERE SI TURISM "LT" IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII "IS" SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE HOTEL/APARTHOTEL (S studiata =7778mp)  
Amplasament: Calea Codrului, F.N., Oras Sinaia Judetul Prahova**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi amplasate și conformate construcțiile și amenajările pe un teren, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

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

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și interconditionările generate de aceasta.

### 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Codul civil.

### **1.3 DOMENIUL DE APLICARE**

Zona asupra căreia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, investiției propuse, cu amenajările aferente, este terenul de 7778,00 mp (zona studiată), conform măsurătorilor topografice și se găsește în intravilanul Orasului Sinaia, Calea Codrului, F.N. nr Cad. 25220 (teren în suprafața de 4000mp), Jud. Prahova și este în proprietatea privată a S.C. NORDIS MANAGEMENT S.R.L.

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

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

**Obiectivul** acestui PUZ este de:

- a integra noua clădire propusă în cadrul natural și antropic existent,
- alinierea acesteia la clădirile noi din zona din punct de vedere volumetric, funcțional și al aspectului general
- rezolvarea circulației pietonale și carosabile
- echiparea cu utilități edilitare

#### **INCADREA IN LOCALITATE**

Zona supusă studiului prin prezenta documentație reprezintă imobilul amplasat în Orasului Sinaia, Calea Codrului, F.N. nr Cad. 25220, Jud. Prahova, în zona de vest a orașului, Pe drumul ce urcă la cota 1000.

#### **INCADRAREA IN Plan Urbanistic General al Orasului Sinaia**

Conform planului Urbanistic General al Orasului Sinaia și al Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL Sinaia nr. 50/2000 prelungit cu HCL Sinaia nr. 231/2010 aparține unității teritoriale de referință:

**LT – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNA, TURISM RECREERE;**

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță, alături de cea rezidențială.

-Funcțiuni complementare admise zonei:

- Instituii și servicii publice,
- comert,

- alimentatie publica, prestari servicii,
- turism, agrement,
- odihna, recreere
- cultura
- invatamant
- sanatate
- administratie
- culte

- Utilizari permise:

- Se admit constructii noi din domeniul turismului: vile, case de vacanta, case de odihna, hoteluri, pensiuni, unitati de alimentatie publica aferente turismului
- Se admit constructii noi din domeniul agrementului si sportului, aferente turismului.

-Interdictii temporare:

In zona „LT” sunt instituite in P.U.G. interdictii temporare de utilizare a terenurilor pentru zona Opler, pana la elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.)

Este interzisa autorizarea oricarei constructii cu alta destinatie decat locuinte, respectiv cele din domeniul institutiilor publice, fara elaborarea in prealabil a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (PUD si PUZ) in care sa fie analizate toate aspectele realizarii obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea constructiei si incadrarea in sit, pana la asigurarea utilitatilor si acceselor.

Interdictii permanente:

- Pentru zona „LT” interdictiile permanente sunt cele rezultate din servitutea pe care unele constructii si activitati in functii generatoare de riscuri tehnologice o creaza prin zonele de protectie institutiile conform normelor in vigoare. Este vorba de conductele magistrale de transport gaz metan, retelele electrice de inalta tensiune de 110 Kv si 20Kv, conducta de aductiune a apei potabile de la Azuga, statia de epurare a orasului Sinaia, drumul national Bucuresti-Brasov.

Terenul studiat se afla in UTR 23 din zona „LT”

UTR 23 -Locuinte si functiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihna, recreere, turism.

- Regimul de inaltime este cuprins intre Parter+Demisol, si P+2E+M, **cu posibile accente P+4 in cazul dotarilor de turism si agrement.**

**Mod de ocupare admis prin PUG:**

**Regimul de inaltime pentru locuinte**

- **înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;**

**Indicatori (POT si CUT)**

**Pentru locuințe** POT -40%  
CUT -1,3

**Construcțiile cu caracter de odihnă, recreere, turism (pensiuni, hoteluri, etc) – accente de P+4E**  
**POT maxim 50%**  
**CUT – nu este reglementat**

**Amplasarea:**

Construcții de turism- Amplasament -in zone nepoluante, bogat plantate

-se pot amplasa in vecinatatea altor dotari turistice

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu, etc)

**Accese:**

-Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

**Parcaje:**

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 0,7 loc parcare pentru fiecare unitate de cazare.

**Spatii verzi si plantate:**

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

**Prin prezentul P.U.Z. se propune** reglementarea modului de construire in zona „LT” pentru functiunea de hotel/aparthotel astfel, urmand ca in cadrul unui **nou UTR 23b** – avand zona functionala „IS – Institutii si servicii” se propune construirea unei cladiri cu functiunea de hotel/aparthotel ce va avea regimul de inaltime 3S+D+ P+2E+Mansarda. Datorita faptului ca terenul are o diferenta de nivel de aproximativ 25m pe toata lungimea lui, vor rezulta 4 etaje sub cota strazii ( 3 subsoluri si 1 demisol), acestea avand functiuni complementare functiunii de hotel/aparthotel si anume restaurant, parcare auto, piscina si spatii tehnice (spalatorie, uscatorie, calcatorie, centrala termica, etc).

Se mai propune si schimbarea destinatie suprafetei de 753 mp din „LT” din UTR23 in „CR”cai de comunicatie rutiera.

- Terenul este liber de constructii.

- Terenurile din imediata vecinatate a terenului studiat sunt libere de constructii.

Suprafata construita maxima 2000,00 mp

Suprafata desfasurata supraterrana maxima 8800,00mp

**-Retragerile fata de limita de proprietate:**

Nord – Retrageri minim de 3,00m (Limita stanga de proprietate)

Est – Retrageri de minim 5,0m fata de limita de proprietate (Spate)

Vest – Retrageri de minim 6,00m fata de limita de proprietate (Acces de pe Calea Codrului)

Sud – Retrageri minim de 3,00m (Limita dreapta de proprietate)

Criteriu	PUG	EXISTENT	PROPUS (max.)
Zona/subzona/UTR	„LT” UTR 23	-	UTR IS
S TEREN	4000,00	4000,00mp	4000,00mp
S construita	-	0,00mp	
S desfasurata	-	0,00mp	
POT	50%	0%	50%
CUT	Nu este reglementat pentru functiunea hotel/aparthotel	0,0	2,2%
H max	P+2E+M- cu posibile accente de P+4E pentru Hotel	-	3S+D+P+2E+M
Spatii verzi	25%	-	25%
Accese, Alei, Parcari	-	-	25%

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în P.U.Z. “Calea Codrului, F.N. (nr cad. 25220) Oras Sinaia, Jud. Prahova”, reglementează următoarele obiective:

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

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

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentației de urbanism.
- ⇒ Pentru parcela de teren studiată în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: **P.O.T. maxim = 50%** și **C.U.T. maxim = 2.2** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T.-ul și C.U.T.-ul să nu depășească limita superioară stabilită prin P.U.Z.
- ⇒ Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

### 2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ În zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri.

- ⇒ Amplasarea față de aliniament –minim 6,00 metri (conform retragere PUG Sinaia)
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei 3 metri.
- ⇒ Distanța minimă față de limita anterioară a parcelei va fi de minim 5 metri
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele anterioare laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

#### **2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇒ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.

#### **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică, apa canal și gaze naturale din zona.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

#### **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

#### **2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și plantate.
- ⇒ Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectului propus, dar nu mai puțin de 25 % din totalul suprafeței terenului.
- ⇒ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 200 mp.
- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace către limitele laterale și posterioare ale terenului, cui înalțimi maxime de 2,5m față de CTN



- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi opace către limitele laterale și posterioare ale terenului, cu înalțimi maxime de 2,5m față de CTN

### 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru hoteluri/aparthoteluri. Parcela are o suprafață de 4000 mp și se pretează amplasării construcțiilor și platformelor aferente funcțiunii propuse, cu regim de 3S+D+P+2E+M. Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei: asigurarea de locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății, conform cu funcțiunea propusă; asigurarea însoririi spațiilor nou create.

Sistemul constructiv și materialele de finisaj - Construcția va fi realizată în sistem clasic pentru acest tip de funcțiune. Structura va fi realizată din elemente de beton. Închiderile exterioare vor fi realizate din zidărie eficientă și termosistem.

#### 3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

##### UTR „IS – Institutii și servicii”

###### Caracterul zonei

Zona în care este amplasat terenul se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând o alternanță corectă între locuire și cazare (Hoteluri/aparthoteluri)

Zona este definită de străzi cu traseu neregulat, caracterizată prin diversitate tipologică, coerentă în ciuda varietății volumetrice, a înalțimii și limbajului arhitectural.

Particularitatea zonei ce face obiectul prezentei documentații este traversarea acesteia de un valcel, pentru care se vor implementa soluții de protecție a acestuia prin respectarea art. 604 din Codul Civil aprobat prin Legea nr.287/2009 cu modificările și completările ulterioare.

#### 3.2 PRESCRIȚII GENERALE SPECIFICE PENTRU ZONA STUDIATĂ

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi, etc.):

##### INDICATORI URBANISTICI GENERALI

**P.O.T. maxim solicitat = 50%**

P.O.T. existent = 0%

**C.U.T. maxim propus = 2,2**

C.U.T. existent = 0

##### REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME SOLICITAT:

**Regim de înălțime: 3S+D+P+2E+M**

**H maxim = 17,00m**

**Nord – Retrageră minim de 3,00m (Limita stângă de proprietate)**

## **UTR „IS – Institutii si servicii”**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

- locuire in scop de recreere, odihna, turism, vacanta, alaturi de cea rezidentiala.
- comert,
- alimentatie publica, prestari servicii,
- turism, agrement,
- odihna, recreere
- cultura
- invatamant
- sanatate
- administratie
- culte

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- -nu este cazul

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

- -activitati productive poluante sau cu risc tehnologic.
- -constructii provizorii de orice natura
- Depozitare
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

#### **INTERDICTII PERMANENTE:**

**Pe teren exista un valcel. Acest valcel se va pastra si se va amenaja, cu pastrarea cursului natural de curgere. Se pot realiza treceri teste acesta pe baza unui proiect realizat de specialisti din domeniu.**

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

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

- Prezentul regulament face referire la o zona de studiu de 7778mp ( suprafata teren ce a general PUZ)
- Particularitatea terenului este traversarea acesteia de un valcel, pentru care se vor implementa solutii de protectie a acestuia prin respectarea art. 604 din Codul Civil aprobat prin Legea nr.287/2009 cu modificarile si completarile ulterioare.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile minime față de aliniament conform planșei de reglementări urbanistice anexată, după cum urmează:
  - Retragerea minimă față de aliniament este de minim 6,00m (12m față de ax strada-conform regulament PUG Oras Sinaia)

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

- se vor respecta retragerile minime față de limitele laterale și posterioare a proprietății conform planșei de reglementări urbanistice anexată, după cum urmează:

Nord – Retragere minimă de 3,00m (Limita stanga de proprietate)

Est – Retragere de minim 5,0m față de limita de proprietate (Spate)

Sud – Retragere minimă de 3,00m (Limita dreapta de proprietate)

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

- Distanța minimă a corpurilor de clădire va fi de minim 6,0m.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Terenul are acces din Calea Codrului. Aceasta strada are un profil de minim 7,0m carosabil și trotuare de 2,0m Acest profil se va mentine.

accesul se realizează din 2 laturi ale amplasamentului:

1. - accesul în incintă la sol se va face de pe latura de Vest, de pe Calea Codrului. Vor exista 2 accese în partea din față a terenului și vor fi simple, cu bordura coborâtă, un acces pentru zona de acces în parter a turistilor și un acces direct pe rampa auto de acces în subsol.

Latimea fiecărui acces va fi de 3,00 m auto și acces pietonal

2. - al 2-lea acces (carosabil și pietonal) se va realiza dinspre latura de Sud a terenului printr-un acces nou propusă cu un gabarit de 5 m și realizează legătura dintre amplasament și Strada Soimului (existentă) ce se propune spre sistematizare/modernizare.

-Strada Soimului este strada nereglementată, iar profilul propus va fi de 4,00m și trotuar de 0,5-1,5m.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Vor fi prevazute aproximativ 100 locuri de parcare si anume 1 loc de parcare pentru fiecare apartament din apart-hotel si cate un loc de parcare la fiecare 10 angajati (aprox. -9 locuri de parcare). Hotelul va avea un restaurant doar pentru micul dejun al celor cazati, astfel, fiind cu circuit inchis, nu necesita locuri de parcare suplimentare.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Construcția va avea regimul de înălțime 3S+D+P+2E+M, H cornisa 15 m înălțime raportată de la nivelul trotuarului amenajat de pe drumul de acces -Calea Codrului. Din cauza topografiei terenului, - terenul având o cadere de aproximativ 25,0m pe toată lungimea acestuia, rezulta 3 nivele de subsol și un nivel demisol

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va respecta caracterul zonei, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
  - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
  - pentru mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.
  - construcția va fi realizată în sistem clasic pentru acest tip de funcțiune. Structura va fi realizată din elemente de beton. Închiderile exterioare vor fi realizate din caramida eficientă termic și termosistem.
  - va fi finisată la exterior cu tencuieli decorative precum și placaje uscate din materiale naturale și compozite: lamele lemn, placare cu piatră naturală. Culorile vor fi din gama pastelurilor și amaterialelor naturale (lemn, piatră).
- închiderea la partea superioară va fi de tip sarpantă. Invelitoarea este propusă a fi de tip țigla Culoare invelitoare- culoare verde desaturat . Sunt propuse două corpuri de clădire de la cota parterului în sus, acestea fiind simetrice pe direcția N-S. Fiecare din aceste volume sunt prevăzute cu sarpantă la partea superioară.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice (electric, gaz, apă, canal) conform soluțiilor propuse de către soluțiile tehnice ale acestora;
- Toate extinderile de rețele edilitare, din rețeaua strădala ( Calea Codrului) din dreptul terenului până la noua construcție vor fi suportate de către beneficiar.
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minim un arbore la fiecare 200 mp;

- tipul spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectului propus, dar nu mai puțin de 25 % din totalul suprafeței terenului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se va respecta tipul existent de împrejmuiri.  
pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri și maximă de 2,5m față de CTN

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

---

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

- **P.O.T. maxim 50%**

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

**CUT maxim 2,2 mp. ADC / mp. teren**

**Regim de înălțime 3S+D+P+2E+M**

**H -15 m înălțime raportată de la nivelul trotuarului amenajat de pe drumul de acces**

- **consecințe socio-economice** – Având în vedere că se propune realizarea unui imobil cu funcțiunea de hotel/aparthotel, acesta va avea un impact pozitiv asupra zonei. Această clădire va completa și va îmbogăți aspectul general al străzii, astfel zona va fi îmbogățită și va îmbogăți imaginea urbană.

### „CR – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE”

Se referă la suprafața de 3778mp ((3025 mp drumuri existente)+ 753mp sunt propuși ca zona de comunicații rutiere – profil 3-3)).

#### CAP 1 GENERALITATI:

##### Art. 1 Tipuri de subzone functionale

- Nu este cazul

##### Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări pentru cai de comunicație rutieră

##### Art. 3 Funcțiuni complementare admise zonei

- Mobilier urban aferent arterelor de circulație
- Echipare edilitară
- Spații verzi

#### CAP 2 UTILIZARE FUNCTIONALA:

##### Art 4: Utilizări permise:

- cai de comunicatie rutiera
- retele tehnico-edilitare

#### Art 5 -Utilizari permise cu conditii:

-lucrariile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta)
- sa respecte normele tehnice de proiectare, executie si exploatare, prescriptiile si reglementariile urbanistice privind functionarea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

#### Art 6- utilizari interzise

-orice lucrari care afecteaza buna functionare si posibilitatile ulterioare de modernizare/extindere;

-pe terenurile vizibile din circulatia publica rutiera se interzic:

- depozitari de materiale, piese sau utilaje degradabile
- amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate

#### Art7 -Interdictii temporare

- Orice constructie in zonele de interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, tranersari, etc)

#### Art 8 – Interdictii permanente:

-Orice fel de constructie care prin desfiintare, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiuni dominante: constructii provizorii, chioscuri si panouri publicitare.

### **CAP 3 -CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

##### Art 9 -Orientarea fata de punctele cardinale

##### Art 10 – Amplasarea fata de drumurile publice

##### Art 11 – Amplasarea fata de aliniamentele la drum

##### Art 12 – Amplasarea in interiorul parcelei

-nu este cazul

#### **3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### Art 13 -Accese carosabile

-Accesul la amplasamentul studiat se va realiza dinspre Strada Calea Codrului iar iesirea de pe amplasament se va realiza prin strada propusa ce face legatura dintre terenul studiat (4000mp) si Strada Soimului, pe profilul 3-3 – 5,00m: - 4,00m – parte carosabila; 1,00m – trotuar

Strada Soimului se va reglementa conform profil 2-2: - 4,00m – parte carosabila

- 0,5-1,5m trotuar pe partea stanga si dreapta

#### Art 14 – Accese pietonale

Circulatia pietonilor se va efectua pe trotuarul existent din Strada Calea Codrului conform profil existent 1-1.

#### Art 15- Parcaje

-Este interzisa parcare/stationarea oricarui tip de autovehicul pe drumurile publice, atat in timpul executiei cat si al utilizarii obiectivului propus.

### **3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara**

#### Art 16 Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

#### Art 17 – Realizarea de retele tehnico-edilitare

#### Art 18 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

-Conform Zona LT

### **3.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

#### Art 19 – Parcelarea

#### Art 20 -Inaltimea constructiilor

#### Art 21 -Aspectul exterior al constructiilor

#### Art 22 – Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenurilor

- Nu este cazul

### **3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri**

#### Art 23 – Spatii verzi

#### Art 24 Imprejmuiri

- Nu este cazul

Întocmit,  
Arh. A.B. RADU

Verificat  
Urb. Andrei Mlenajek

