

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

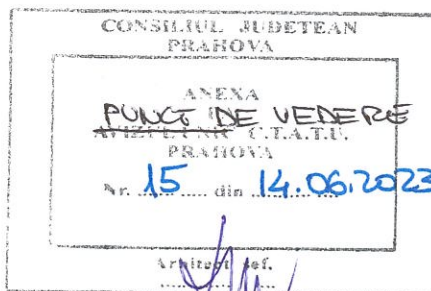
REGULAMENT DE URBANISM

- RIDICARE RESTRICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE,
 - SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1832 mp) DIN „ZONĂ CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITĂȚI TURISTICE ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNĂ” ÎN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, TURISM, RECREERE” ȘI
 - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CASĂ DE VACANȚĂ BIFAMILIALĂ ȘI ANEXE AFERENTE (Sstud=3150 mp)
- oraș SINAIA, cartier Cumpătul, str. Aluniș nr. 5 - 7 (NC 21560; 24986)

Proiect nr. 30 / 2021

Data elaborării : martie 2023

Beneficiar : SC ION MOȘ SRL



ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
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.

- RIDICARE RESTRICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE,
 - SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1832 mp) DIN „ZONĂ CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITĂȚI TURISTICE ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNĂ” ÎN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, TURISM, RECREERE” ȘI
 - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CASĂ DE VACANȚĂ BIFAMILIALĂ ȘI ANEXE AFERENTE (Sstud=3150 mp)
- Amplasament : oraș SINAIA, cartier Cumpătul, str. Aluniș nr. 5 - 7 (NC 21560; 24986)

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul (3150 mp) ce face obiectul prezentului PUZ – aparținând noului UTR nr. 36.1 din cadrul UTR nr. 36

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 RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

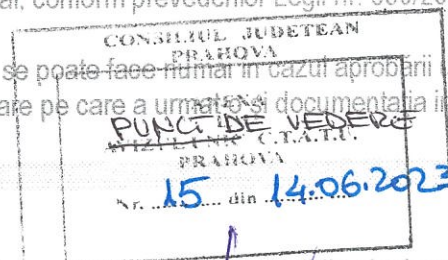
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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 LEGALĂ A ELABORĂRII

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



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

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1 : 500 (SC AERIAL CAD SOLUTIONS SRL) 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); prelungit valab. cu HCL 231/30.11.2010
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 20/02.02.2022 emis de Primăria oraș Sinaia
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul „Starea de sănătate a arborilor incluși în planul topografic, Sinaia, str. Aluniș nr. 5-7” (Ministerul Educației și Cercetării - Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Silvicultură „Marin Drăcea” Brașov)
- Studiul de peisaj și Studiul privind alegerea rațională a plantelor (Alexandru Mexi, peisagist atestat MC)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații preliminare din proiectul de arhitectură (arh. Dan Baci)

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. 36.1**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < ridicare restricție temporară de construire, schimbare destinație teren (1832 mp) din „zonă cu caracter mixt pentru complexe, unități turistice și spații verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă” în „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere” și stabilire indicatori urbanistici pentru amplasare casă de vacanță bifamilială și anexe aferente (Sstud = 3150 mp) >

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

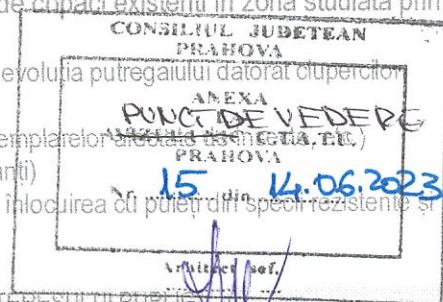
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

4.2. Proprietatea studiată se află în zona cu valoare peisagistică deosebită („Z.2.” – Rezervația naturală „Alunișul de pe Cumpătul”). Condiția protejării zonei cu valoare peisajeră este îndeplinită prin realizarea unor clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime cadrului construit și natural existent, specific montan.

• Pentru realizarea construcțiilor și păstrarea exemplarelor valoroase de copaci existenți în zona studiată prin Studiul „Starea de sănătate a arborilor” se propun acțiuni de :

- monitorizare a simptomelor de debilitare (rădăcini, tulpini, coroane), evoluția putregaiului datorat ciuperților xilofage, etc.
- întreținere (protejare de lovitură, surse de foc, uscure, extragerea exemplarelor afectate de ciuperțe, etc.)
- menținerea stării fiziologice (udare, aplicarea de stimulenți și fertilizanți)
- extragere / tăiere a arborilor uscați, afectați de putregai și înclinați și înlocuirea cu puieți din specii rezistente și ornamentale (molid argintiu, larice, pin negru, etc)



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

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat (categoria geotehnică 2 – risc mediu), ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor (sumar) :

- fundarea directă sub adâncimea de 1,20 m
- în cazul unor săpături pentru fundații mai mari de 1,00 m, se vor face sprijiniri și epuimente
- în jurul clădirilor : trotuare etanșe cu lățimea de minim 0,70 m și pantă spre exterior de cca 5%

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

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

5.4. Terenul studiat se află parțial în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare (CF București – Brașov). Conform prevederilor legale (OG nr. 12/1998, HG nr. 525/1996 rep., OMT nr. 158/1996) care reglementează zonele cu regim special de protecție a infrastructurii feroviare publice, se definesc aceste zone și se precizează condițiile de constructibilitate, restricții și permisiuni.

În continuare, sunt prezentate paragrafele din OG nr. 12/1998, care reglementează restricțiile impuse și permisiunile în zona de protecție (maxim 100 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare, astfel :

► se interzice :

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare ;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară ;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic ;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeurii care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

► se permite :

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii [OG 12/1998, art. 29, alin 5)] și OMT 158/1996, anexa 1) ;
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de mediu sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii [HG 525/1996, rep.; art. 20, alin. 7)]
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF „C.F.R.” -S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul CNCF „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii [HG 525/1996, rep.; art. 20, alin. 8)];

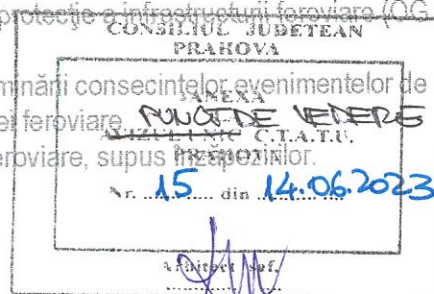
Drepturi ale CFR S.A. de amplasare temporară în zona de protecție a infrastructurii feroviare (OG nr. 12/1998, art. 29, art. 31 și 32) :

- materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare,
- parazăpezi pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzestrării.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„LT” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODihnă, RECREERE, TURISM

„CCr” - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

• „LT” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM

Se referă la suprafața de 1832 mp pe care se vor amplasa construcțiile și amenajările propuse

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială
- locuire în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe gospodărești care nu produc disconfort
- circulații
- echipare edilitară
- spații plantate
- lucrări de sistematizare a terenului

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

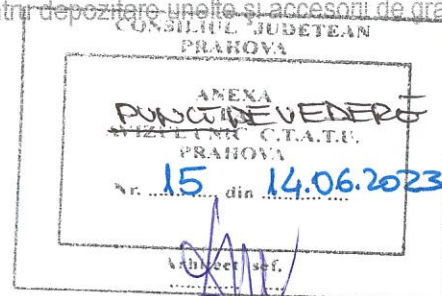
- locuință bifamilială (2 apartamente) cu regim redus de înălțime (max P+2+M)
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaj, foisoare; cramă; terase închise/deschise și acoperite/neacoperite, spa, adăposturi pt. animale de companie, pază și agrement; spații pentru depozitare unelte și accesorii de grădină; sere și solarii fructe și flori pentru folosință proprie, etc.
- alei carosabile și pietonale, parcuri
- echipare edilitară
- spații verzi (decorative și plantații de stabilizare teren)
- împrejurimi perimetrare și despărțitoare
- iluminat ambiental
- instalații de supraveghere și monitorizare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- schimbare destinație din locuință în pensiune, cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice structurilor de primire turistică (DSP, ISU, Ministerul Turismului, DSVSA, după caz)
- cu condiția respectării recomandărilor din Studiul privind starea de sănătate a arborilor din incintă și Studiul de peisaj referitor la alegerea rațională a plantelor
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția :
 - respectării zonelor de protecție față de rețelele edilitare
 - păstrării calității mediului natural și a echilibrului ecologic

Art. 6 - Utilizări interzise

- construcții și amenajări care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază peisajul și conduc la degradarea relațiilor de vecinătate, a cadrului natural și dispariția vegetației
- orice alte funcțiuni în afara celor permise
- schimbarea destinației construcției pentru alte activități, fără obținerea avizelor menționate la Art. 5
- anexe pentru creșterea animalelor și păsărilor domestice pentru consum sau producție
- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată amenajării drumurilor conform profilelor propuse



Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui Studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor sau în intersecțiile ce necesită amenajare până la realizarea acestora
- autorizația de construire se va elibera după / concomitent cu amenajarea drumurilor de acces și executarea rețelelor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitudinile impuse;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- amplasarea către drumurile publice a construcțiilor cu aspect dezagreabil (magazii, cotețe, deșeuri menajere)

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

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de 1 ½ oră la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Art.10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin Studiul de circulație, aliniamentul la str. Aluniș a fost stabilit astfel (vezi profil propus „a – a”) :

- 4,50 ÷ 4,90 ÷ 5,00 m / ax, pe partea stângă
- 5,30 ÷ 4,60 ÷ 5,00 m / ax, pe partea dreaptă (a parcelei studiate)

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum (pt. clădiri)

- 3,00 m / aliniamentul la str. Aluniș

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 3,00 m / limita de SE
- 2,00 m / limita de NV și NE

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul în incintă se va efectua din str. Aluniș, amenajată conform profil propus „a – a” (vezi capitolul „Zona căi de comunicație rutieră” – „CCR” din prezentul RLU !!)

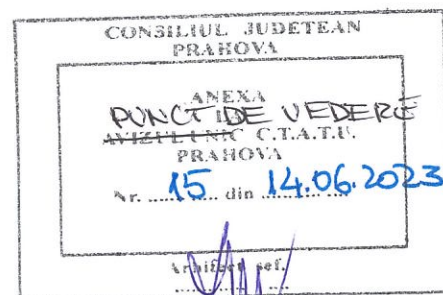
Art. 14 - Accese pietonale

Prescripții generale :

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă rezidențială
- accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină 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

Art. 15 – Parcaje

- Locurile de parcare (proprietari, vizitatori) se vor asigura strict în cadrul proprietății



3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

În cazul terenului studiat, echiparea cu utilități (energie electrică, apă, canalizare și gaze) se va rezolva prin racordarea directă la rețelele stradale existente

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- rețelele tehnico - edilitare se vor amplasa conform HGR nr. 490/2011
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

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 orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de forma de finanțare, intră în proprietate publică.

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

Art. 19 - Parcelarea

- Nu e cazul

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- **P+2+M** (Hmax cornișă = 9 m, Hmax coamă = 15,00 m, de la cota terenului amenajat CTA)

Se admit subsoluri/demisoluri parțiale/totale

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

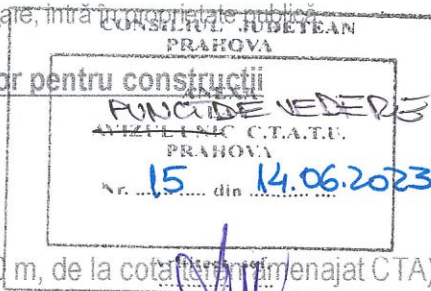
- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală și arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul specificului local și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- se va asigura o tratare similară tuturor fațadelor aceleiași clădiri
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen baluștrii, cariatide, colonade, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- modul de executare a acoperișului : șarpantă (panta maximă 55 %); învelitoare : țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „tumulețe”, „pagode”) sau lucarne agresive; se interzice azbocimentul și tabla strălucitoare de aluminiu
- tâmplărie : lemn / aluminiu / PVC cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe bombate sau reflectorizante
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și pazii din lemn, etc.

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT : 40 %

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT : 1,30



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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- Se va acorda o atenție deosebită modului de compoziție peisagistică și asociere a speciilor vegetale, astfel încât să se obțină o imagine cât mai variată pe întreaga perioadă a anului - prin folosirea amestecului de esențe, culori, forme și dimensiuni.
- Plantațiile trebuie să creeze o atmosferă de bună dispoziție prin varietatea și coloristica plantelor (arbori de mici dimensiuni, arbuști cu frunzișuri în diverse nuanțe de culori deschise).
- La amenajarea spațiilor verzi din cadrul incintei se va ține cont de recomandările din :
 - Studiul privind „Starea de sănătate a arborilor incluși în planul topografic, Sinaia, str. Aluniș nr. 5 - 7” (MEC - Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Silvicultură „Marin Drăcea” Brașov
 - Studiul de peisaj și Studiul privind alegerea rațională a plantelor (Alexandru Mexi, peisagist atestat MC)

Art. 24 - Împrejuriri

- transparente/decorative la drum, eventual dublate de gard viu (Hmax=1,80 m)
- permis opace pe celelalte laturi (Hmax=2,00 m)
- materiale de construcție (admise la aliniament) : lemn, fier forjat, piatră
- se vor evita culorile stridente, încrustații sau placări mozaicate și excesele ornamentale
- se admit sisteme de protecție contra intruziunilor și instalații de supraveghere și monitorizare
- porțile se vor deschide spre incintă

„CCP” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Se referă la suprafața de 1318 mp aferentă suprafeței studiate din str. Aluniș

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

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
- echipare edilitară
- spații verzi



CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- rețele tehnico – edilitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
 - să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, anexe gospodărești, etc.
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea traversărilor pietonale
- 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 împietează 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 și pasajelor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
 - amplasarea unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse 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 împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

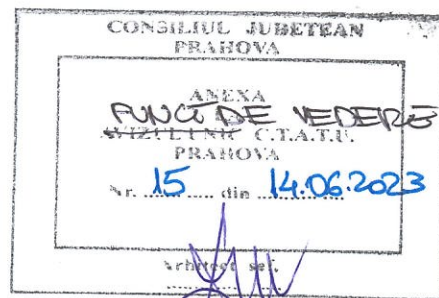
Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 14 - Accese pietonale

- Potrivit Studiului de circulație, str. Aluniș va fi modernizată cu păstrarea axului existent și între limitele cadastrale (fără cedare de teren), conform profilul propus „a – a” :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,20 m : trotuar
- 0,30 ÷ 0,70 ÷ 0,80 m : spațiu verde, pe partea stângă
- 1,10 ÷ 0,40 ÷ 0,80 m : spațiu verde pe partea dreaptă (a parcelei studiate)

- Accesul în incintă se va realiza din str. Aluniș, prin 3 intrări separate, din care :
 - 2 la garajele pentru autoturisme, incluse la parterul locuinței
 - 1 la garajul pentru atv - uri și motocicletele, în corp izolat
- Fiecare acces se va racorda la carosabilul străzii cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 4,00 m.

Art. 15 – Parcaje

- În incintă se vor amenaja spații dalate pentru parcare a unor eventuali vizitatori
- Este interzisă parcare/staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, atât în timpul execuției cât și al utilizării obiectivului propus.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 – Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform prevederilor de la articolele similare de la zona „LT”

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

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

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

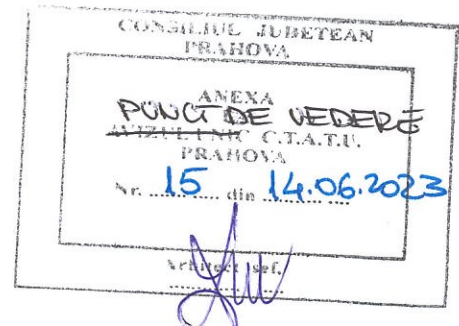
Art. 23 – Spatii verzi

Art. 24 – Împrejuriri

- se vor amplasa conform profil propus „a – a”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 36.1



Notă f. f. importantă :

Soluțiile de arhitectură din prezenta documentație, amplasarea în cadrul incintei, partiul, etc sunt *informative*. Acestea se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de intenția beneficiarului, dar se vor încadra obligatoriu în reglementările urbanistice propuse prin PUZ.

Încomitat,
arh. ~~Andrea Aluch~~

