



MEMORIU GENERAL  
PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrării.  
"PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC"
- Amplasament:  
EXTRAVILAN, N.C. 20982, N.C.21841,  
COMUNA GURA TEGHII, JUDETUL BUZAU
- Beneficiar:  
HALCU VALERIA
- Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:  
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,  
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- Data elaborării:  
10 2024





## 1.2. OBIECTUL LUCRARII.

### Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unui complex turistic format din 3 case de vacanță pentru închiriere temporară către potențiali turiști pe fiecare dintre terenurile proprietate privată.

Suprafața zonei studiate prin documentația de urbanism este în suprafața de 5675 mp.

Terenurile beneficiarului au o suprafață cumulată de 4330 mp.

N.C. 20982 S= 2403mp, N.C.21841 S = 1927mp.

Categoria de folosință a terenurilor este de faneeată.

Pentru construirea obiectivului este necesară introducerea în intravilan a terenurilor și reglementări urbanistice pentru adecvarea funcțiunii propuse la situația existentă în zona studiată.

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Pentru zona studiată nu sunt prevăzute obiective turistice, beneficiarul identificând potențialul peisajelor naturale din proximitatea amplasamentului, considerând oportună această investiție pentru a promova caracterul local și turismul în Comuna Gura Teghii.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ GM 010-2000;
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicare topografică pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investiției propuse.
- Planul Urbanistic General al Com. Gura Teghii;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sănătății privind norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.





## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI.**

Zona cu vegetatie naturala, retrasa fata de zonele de locuire.

### **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.**

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism este in suprafata de 5675mp.

Terenurile ce au generat P.U.Z. insumeaza suprafata de 4330mp, Comuna Gura Teghii, Judetul Buzau.

Terenurile au acces auto si pietonal din drumul de exploatare forestiera aflat in zona studiata.

Zona studiata si terenurile ce au generat P.U.Z. au urmatoarele vecinatati:

La nord: Drum de exploatare forestiera

La sud : Drum de exploatare forestiera, N.C. 20222.

La est : Drum de exploatare forestiera, Crantea Gheorghe.

La vest : N.C. 20222.

Distanta dintre perimetrul terenurilor beneficiarului si cea mai apropiata fatada a unui spatiu locuit este de aproximativ 1.15 km.

Funciunea propusa are impact nesemnificativ asupra sanatatii populatiei si mediului, fiind compatibila cu vecinatatile in care predomina vegetatie naturala.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.**

Concluziile sunt concludente conform Studiului Geotehnic aferent obiectivului propus :

- Conform Codului de Proiectare Seismica, indicativ P100-1/2013, constructia se incadreaza in clasa IV de importanta, iar conform H.G. 766/1997 se incadreaza in categoria cladirilor de importanta redusa – D.
- Seismic amplasamentul se afla, conform stas SR11100/1993, in zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioada de revenire de cca. 50 de ani si conform Normativului P100/2013, in zona valorile coeficientilor sunt  $A.g. = 0.40g$  si  $T.c.=1.6$  sec.
- Conform Normativului 074/2014, aceste pamanturi in care se vor funda constructiile, datorita caracteristicilor lor, corespund conditiilor – terenuri bune pentru fundare- si dupa punctajul acumulat, lucrarea poate fi incadrata in – categoria geotehnica de grad 1 – cu risc geotehnic redus.
- Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului in special si in cadrul arealului Bisoca in general, este de 0.90-1.00m, ce rezulta din lucrari de specialitate(conf.STAS 6054/77).
- Inundatii – risc inexistent
- Alunecari de teren – aria studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren primare avand un risc inexistent, reactivare – risc inexistent scazut-ridicat(Legea 575/2001), iar la data





efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.

- Nivelul freatic nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea de 6.00m.

#### **2.4. CIRCULAȚIA.**

Accesul principal pe teren se realizează din drumul de exploatare forestieră existent în jurul terenurilor beneficiarului.

În zona studiată nu se regăsesc disfuncționalități în fluenta circulației, nu sunt incomodări între tipurile de circulații și alte funcțiuni ale zonei, nu sunt necesități de modernizare a traseelor existente sau de realizare a unor artere noi, întrucât se dorește păstrarea și valorificarea caracterului rural al zonei studiate.

#### **2.5. OCUPAREA TERENULUI.**

Terenurile beneficiarului sunt libere de construcții.

Nu există disfuncționalități în zona studiată, doar oportunități de dezvoltare și valorificare a contextului existent.

Aspecte calitative ale zonei tinde de vegetația forestieră naturală raportată la obiectul investiției propuse.

#### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ – situația existentă**

Nu există utilități în zona studiată.

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU.**

Din analiza factorilor de mediu existenți și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, terenurile sunt construibile conform concluziilor din studiul geotehnic, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea funcțiunii propuse.

Relația cadru natural – cadru construit este compatibilă, fără poluanți.

În zona nu sunt situri arheologice care să necesite protecție, nu sunt monumente istorice sau naturale, nu sunt identificate zone de risc.





## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.**

In zona studiata nu sunt prevazute programe de dezvoltare rurala sau turistica prin Planul Urbanistic General al Comunei Gura Teghii.

Prin investitii private se doreste dezvoltarea turistica a zonelor izolate, prin functiuni si servicii turistice, datorita terenurilor ce au suprafete generoase ce pot asigura linistea si intimitatea turistilor precum si maximizarea relatiei economice si sociale la nivelul localitatilor invecinate dar mai ales promovarea turistica a Comunei Gura Teghii.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.**

Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul studiat si in jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locala a terenului, denivelari, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care sa puna in pericol stabilitatea terenului, terenul prezentand stabilitate generala buna pe toate directiile.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

In zona studiata nu sunt prevazute programe de dezvoltare rurala sau turistica prin Planul Urbanistic General al Comunei Gura Teghii. Zona in care predomina fondul forestier.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.**

In faza de elaborare a documentatiei de urbanism P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent, atat prin amenajarea spatiilor verzi in incinta si asigurand retrageri fata de limitele proprietatii.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.**

Accesul in zona studiata si pe terenurile beneficiarului se realizeaza din drumul de exploatare forestiera.

Se va amenaja acces auto si pietonal catre obiectivul propus, racordat la drumul de exploatare.





Costurile aferente amenajării accesului pe parcela beneficiarului vor fi suportate în integralitate de către acesta și va obține toate avizele necesare de la autoritățile locale cu privire la obiectivul propus.

Mijloacele de semnalizare rutieră se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare – SR 1848 – 1,2,3,7.

Parcarea autoturismelor se va realiza numai în incinta proprietate privată a beneficiarului.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.**

Pe terenul studiat pot fi construite următoarele:

- Vile, Cabane, Pensiuni, agropensiuni, locuințe de serviciu, adiacent funcțiunii principale.
- Bungalouri, campinguri, sate/case de vacanță, anexe pentru funcțiunile principale.
- Clădiri administrative sau birouri în completarea funcțiunii principale.
- Spații pentru alimentație publică (restaurant), spațiu pentru evenimente tip hambar, cort, cu dotările necesare.
- Spații comerciale pentru promovarea specialităților și meșteșugurilor locale.
- Locuri de joacă pentru copii, zone amenajate pentru agrement, mobilier decorativ, elemente decorative monumentale/sculpturale precum statui din piatră, trunchiuri de copaci.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale și auto, parcaje, spații plantate.





BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Supraf. mp	Procent %	Supraf. mp	Procent %
<b>IS -</b> Instituti si servicii turistice	0	0	4330	76.30
<b>C -</b> Cai de comunicatie rutiera	625	11.01	625	11.01
<b>TE -</b> Teren extravilan	5050	88.99	720	12.69
TOTAL Suprafata studiata	5675	100	5675	100

BILANT TERITORIAL INCINTA pentru propunere mobilare urbanistica:

**Pentru terenul cu N.C. 20982 avand suprafata teren : 2403 mp.**

Case de vacanta, regim de inaltime P+1, cazare in regim temporar

S. construita propusa = 180.00mp

S. construita desfasurata = 360 mp

Suprafata alei auto, pietonale si parcare : 400 mp

Spatii verzi amenajate : 1823mp reprezentand 75.86 % din terenul proprietate privata.

P.O.T.: 7.49%

C.U.T.: 0.15

**Pentru terenul cu N.C. 21841, avand suprafata de 1927 mp.**

Case de vacanta , regim de inaltime P+1, cazare in regim temporar

S. construita propusa = 180.00mp

S. construita desfasurata = 360 mp

Suprafata alei auto, pietonale si parcare : 305 mp





Spatii verzi amenajate : 1262mp reprezentand 65.49 % din terenul proprietate privata.

P.O.T.: 9.34%

C.U.T.: 0.16

INDICI URBANISTICI MAXIMALI P.U.Z. :

IS – INSTITUTII SI SERVICII TURISTICE

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1.8

Retrageri obligatorii fata de aliniament : intre 2.00 si 5.00m conform edificabilului din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale : minim 3.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara a terenului : minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Spatii verzi obligatorii in incinta : 25% raportat la suprafata terenului.

Amenajare minim 12 locuri de parcare pe terenurile proprietate privata pentru mobilarea propusa in prezentul proiect.

Se vor amenaja minim cate 1 loc de parcare pentru fiecare 100mp construiti desfasurati.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.**

#### **Alimentare cu apa.**

Alimentarea cu apa menajera se va realiza din rezervoare cu captare a apei pluviale sau alimentare cu cisterna, filtrata si tratata pentru uz menajer, iar apa potabila va fi imbuteliata.

#### **Canalizare.**

Canalizarea va fi realizata in sistem individual in incinta proprietate privata cu bazin vidanjabil etans. Vidanjarea si evacuarea apelor uzate din bazinul de colectare se realizeaza de catre operatori privati in baza contractelor de servicii ce prevad preluarea apelor uzate.







#### **Alimentare cu energie electrica.**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin intermediul unei instalatii cu panouri fotovoltaice.

#### **Telecomunicatii.**

Comunicatiile se vor realiza prin retele mobile de telefonie.

#### **Alimentare cu caldura.**

Incalzirea va fi realizata prin intermediul unor pompe de caldura cu alimentare electrica.

#### **Alimentare cu gaze naturale.**

Se vor utiliza alte solutii de incalzire in lipsa retelei de gaze.

#### **Gospodarie comunala.**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele pentru a putea fi colectate de catre operatorii autotiratii locale sau entitati private specializate cu care beneficiarul va avea contract.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI.**

Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei din vecinatatea amplasamentului.

Adancimea de fundare de 0.90 - 1.00m nu afecteaza stratul freatic, apele menajere vor fi canalizate in sistemul individual prevazut cu bazin vidanjabil etans.

Toate deseurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, iar utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.**

In zona nu exista obiective de utilitate publica.

Funciunea propusa are in vedere includerea in circuitul turistic a unor case de vacanta pentru cazare temporara a turistilor si moduri specifice de petrecere a timpului liber in natura avand in centrul experientei trasee si peisaje cu caracter rural.





In afara functiunii terenului propus spre construire, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Se propune introducerea in intravilan a terenurilor cu scopul de a construi un complex turistic format din mai multe case de vacanta.

Prin Documentatia de Urbanism P.U.Z. se reglementeaza:

- accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata,
- retragerile fata de limitele de proprietate,
- procentul de ocupare asupra terenului,
- coeficientul de utilizare a terenului,
- se propun masuri pentru protectia mediului cu privire asigurarea utilitatilor in regim propriu si racordul la retelele existente in zona.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce asigura dezvoltarea turistica, economica si sociala a zonei prin promovarea la nivel national a traditiilor si obiceiurilor locale.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL



#### 1. INTRODUCERE.

##### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrarii.  
"PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC"
- Amplasament:  
EXTRAVILAN, N.C. 20982, N.C.21841,  
COMUNA GURA TEGHII, JUDETUL BUZAU
- Beneficiar:  
HALCU VALERIA
- Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:  
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,  
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- Data elaborarii:  
10 2024





## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea reglementarilor prevazute in prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII.**

Acest regulament a fost elaborat cu respectarea Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, continutul cadru al Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ G.M. -007-2000 si a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### **3. DOMENIU DE APLICARE.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism se refera exclusiv la terenul in suprafata de 5675mp, N.C. 20982,, N.C. 21841 ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire complex turistic", avand ca beneficiar pe Halcu Valeria si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in planșa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform planșei de reglementari urbanistice.

## **II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.**

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.





## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.**

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si asigurand echiparea edilitara in sistem individual si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z si Legea 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Cladirile de turism vor avea asigurat accesul autospecialelor pentru interventie in caz de incendiu, la cel putin doua fatade.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

IS – INSTITUTII SI SERVICII TURISTICE

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaj

P.O.T. : 60%

C.U.T.: 1.8

## **7. REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 4.00m.

## **8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.**

Rețelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Comunei Gura Teghii. Constructiile propuse se vor racorda la rețelele utilitare existente.

In cazul in care nu exista utilitati publice se vor asigura in sistem individual in functie de nevoile investitorilor privati.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.**

Se va mentine parcelarul existent cu suprafete de minim 1000mp.





Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 25% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.**

IS – institutii si servicii turistice– reglementat prin P.U.Z.

C – cai de comunicatie rutiera – raman neschimbate.

Teren in extravilanul localitatii– raman neschimbate.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.**

**IS – INSTITUTII SI SERVICII TURISTICE reglementari conform P.U.Z. :**

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE**

- Vile, Cabane, Pensiuni, agropensiuni, locuinte de serviciu, adiacent functiunii principale.
- Bungalouri, campinguri, sate/case de vacanta, anexe pentru functiunile principale.
- Cladiri administrative sau birouri in completarea functiunii principale.
- Spatii pentru alimentatie publica(restaurant), spatiu pentru evenimente tip hambar, cort, cu dotarile necesare.
- Spatii comerciale pentru promovarea specialitatilor si mestesugurilor locale.





- Locuri de joaca pentru copii, zone amenajate pentru agrement, mobilier decorativ, elemente decorative monumentale/sculpturale precum statui din piatra, trunchiuri de copaci.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Pentru toate categoriile de constructii pentru turism se recomanda orientarea spre nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante.
- Depozitari materiale re folosibile.
- Platforme pre colectare a deseurilor de orice natura.

#### SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Suprafata minima a parcelelor minim 1000mp.

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate intre 2.00 si 5.00m retragere fata de aliniament conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m, conform edificabilului din planșa de reglementari urbanistice aferenta prezentului P.U.Z.





#### ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 4.00m.

#### ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Amenajarea a minim 12 locuri de parcare pentru mobilarea propusa.

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare sau nimin 1 loc de parcare la 100 mp construiti desfasurati.

#### ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 6.00m la cornisa de la cota  $\pm 0.00$  a cladirii.

#### ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita. Se vor evita culorile stridente.

#### ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre invetitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.







#### ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 25%, procent raportat la suprafata terenului.

#### ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

#### SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

#### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.8

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA



