

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – Actualizare P.U.Z. - Complex Eco turistic montan “Valley 21” - Vama Buzaului, aprobat prin HCL nr. 12/29.08.2012
Inițiator:	s.c. DALGHIAS DEVELOPMENT s.r.l.
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Vama Buzaului
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	U13/2022
Data elaborării:	DECEMBRIE 2022 – SEPTEMBRIE 2024

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Plan urbanistic zonal – Actualizare P.U.Z. - Complex Eco turistic montan “Valley 21” - Vama Buzaului, aprobat prin HCL nr. 12/29.08.2012, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate, astfel el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției potrivit **art. 48 ^ 1 alin. 5 din Legea 350/2001** și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47 ^ 1 alin. 2 din Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată o H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism o Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic
 - Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 o Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
 - ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată o Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)

- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997
 - STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lăţimea drumurilor
 - Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

Legislaţia complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Codul administrativ al Romaniei
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile studiate, înscrise în C.F. nr. 100140, 100142, 100143, 100144, 100152, 100181, 100992, 100993, 100994, 100995, 100997, 100002, 101559, 101572, 101574, 101579, 101591, 101592, 101593, 101594, 101595, 101596, 101601, 101602, 101603, 101607, 101608, 101611, 101635, 101642, 101644, 101645, 101646, 101647, 101648, 101649, 101652, 101653, 101654, 101655, 101656, 101657, 101658, 101660, 101661, 101662, 101663, 101664, 101665, 101666, 101667, 101668, 101669, 101670, 101671, 101672, 101673, 101674, 101675, 101676, 101677, 101678, 101679, 101680, 101681, 101682, 101684, 101685, 101686, 101687, 101688, 101689, 101690, 101691, 101692, 101693, 101695, 101701, 101702, 101703, 101704, 101705, 101706, 101707.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în intravilanul si extravilanul comunei Vama Buzaului si au următoarele vecinătăţi:

- la est – paraul Dalghias
- la nord – terenuri pasune si paduri, extravilane
- la sud – terenuri faneata si paduri, extravilane
- la vest – terenuri pasune si paduri, extravilane

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

4. Corelari cu alte documentatii de urbanism

PUZ aprobat cu HCL 12/2012-comuna Vama Buzaului

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de turism.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

ZT – zona de turism :

Zt0 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P + 1 (M)

Zt1 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P + 1 (M)

Zt2 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P + 5 + M pentru hotel si P + 1 + M pentru alte functiuni

Art. 3. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

$$\begin{aligned} & \text{Sc} \\ \text{a) } \text{P.O.T.} &= \frac{\text{Sc}}{\text{Sp}} \cdot 100 (\%) \\ & \text{Sp} \\ & \text{Sd} \\ \text{b) } \text{C.U.T.} &= \frac{\text{Sd}}{\text{Sp}} \end{aligned}$$

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Se propune:

Zt0 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P + 1 (M)

- P.O.T.max. = 30%

- C.U.T.max. = 0,6

Zt1 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

- P.O.T.max. = 30%
- C.U.T.max. = 0,6

Zt2 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+5+M pentru hotel si P+1+M pentru alte functiuni

- P.O.T.max. = 30%
- C.U.T.max. = 2 pentru hotel
- C.U.T.max. = 0,8 pentru alte functiuni

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea în / față de zona inundabila, parauri

Amplasarea construcțiilor se va face conform avizului SGA – ABA Buzau-Ialomita, nr. 179/25.10.2022

Conform concluziilor studiului de inundabilitate, zona limitrofă pâraului Dălgheaș este inundabilă pe ambele maluri cu lățimi de revărsare cuprinse între 0 - 72,59m pe malul stâng și între 2,80 – 95,61m pe malul stâng al acestuia, zone unde se vor interzice amplasarea de obiective social-economice cât și alte amenajări exterioare, până la scoaterea zonei de sub efectul inundațiilor conform Ord. M.M.A.P. nr. 2/2006.

Amplasarea și realizarea obiectivelor pe amplasamentul studiat având în vedere zona inundabilă limitrofă pâraului Dălgheaș se va face ținând cont de următoarele:

1. studiul de debite nr. 1208/2021 – emitent : I.N.H.G.A. București;
2. studiul de inundabilitate nr. 43/2021 – elaborator : S.C. Hidroget S.R.L. Brașov;
3. avizul S.G.A. nr. 179 din 25.10.2022;

- Unele suprafețe din terenurile cu nr. cadastrale 100181, 101013, 101014 aflate în proprietatea privată a DALGHIAȘ DEVELOPMENT S.R.L., se suprapun cu albia minoră a paraului Dalghias, domeniu public al statului aflat în administrarea Administrației Naționale "Apele Române" (zona I cuprinsă între punctele: X: 456.158,63, Y: 572.754,06 și X: 456.142,08, Y: 572.786,85; zona II cuprinsă între punctele: X: 456.211,59, Y: 573.124,58 și X: 456.211,89, Y: 573.162,39; zona III cuprinsă între punctele: X: 456.072,44, Y: 573.853,39 și X: 456.010,78, Y: 573.919,63; zona IV cuprinsă între punctele: X: 455.934,65, Y: 573.972,97 și X: 455.884,33, Y: 574.015,82; zona V cuprinsă între punctele: X: 455.721,56, Y: 574.169,23 și X: 455.694,47, Y: 574.185,34). Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomița își rezervă dreptul de a rectifica, cartile funciare aferente albiei minore a paraului Dalghias. Până atunci, beneficiarul nu are voie să execute construcții de orice fel pe aceste suprafețe.

În cazul amplasării unor obiective social-economice în parțial sau total în zona inundabilă a pârâului Dălgheș, acest lucru se va face doar după realizarea lucrărilor de scoatere de sub efectul inundabil (dacă acest lucru este posibil) prin obținerea unui aviz de amplasament, conform Ord. M.M.A.P. nr. 2/2006.

Executarea și punerea în funcțiune a stației de epurare și ținând cont de prevederile art. 17 al Legii Apelor nr. 107 din 1996 cu modificările și completările ulterioare, în vederea protejării resurselor de apă (subterane și suprațere) beneficiarul va trebui să urmărească prin foraje de observații și control, starea calității apelor din zona de influență a stației de epurare. Aceste foraje de observație se vor elabora în baza unor studii hidrogeologice, elaborate de societăți autorizate și vor cuprinde un referat de expertiză emis de I.N.H.G.A. București, proiect ce se va realiza în cadrul procesului de execuție a stației de epurare.

Amplasarea oricărui obiectiv în apropierea stației de epurare modulară (containerizate) se va face cu respectarea Ordinului ministrului sănătății nr. 1.524/2019.

Amplasarea lacului de agrement în zona propusă prin prezenta documentație se va face conform prevederilor legale din Legea Apelor nr. 107 din 1996 cu modificările și completările ulterioare, iar debitul disponibil primenirii acestuia se va face în baza unui studiu de debite de către Administrația Bazinală sau de către I.N.H.G.A. București.

În cazul în care se dorește realizarea unui obiectiv în zona inundabilă, acest lucru se poate realiza numai cu respectarea legislației specifice în vigoare, prin luarea de măsuri specifice, cu avizul Administrației Naționale Apele Române (Administrația bazinală de apă Buzău-Ialomița). În acest sens, se vor lua toate măsurile ce se impun pentru asigurarea amplasamentului respectiv împotriva inundațiilor stabilite prin documentații tehnice privind calculul inundabilității terenului.

Art. 4. Amplasarea față de aliniament

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor este permisă atât la aliniament (pentru construcții tehnico-edilitare, PT) cât și retrase față de aliniament respectând coerența și caracterul zonei.

În orice situație este obligatoriu ca înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 5. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, și anume:
 - orice construcții, lucrări se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar;
 - este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
 - fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru;
 - fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru;
 - proprietarului are dreptul de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.
- distanțele minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu, va fi jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 4,00m.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi, spații pentru activități turistice, sau circulații interioare.

Se vor respecta și zonele de protecție față de cursuri de apă:

- Paraul "Valea Grecului" – zona de protecție de 5.0m (lățime curs < 10m), conform legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Paraul Galghias – zona de protecție de 5.0m (lățime curs < 10m), conform legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejurimile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Reguli generale

Autorizarea de noi construcții este permisă în condițiile impuse de Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Vama Buzăului, Județul Brașov în vigoare, coroborat cu "REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (**republicat**)" – Art. 25. Alin 1) și Alin. 2) - și actele administrative în vigoare.

În acest sens, administratorul drumului forestier "Valea Cerbului" – Ocolul Silvic Teliu - a emis acordul favorabil nr. 3180/R/07.06.2023 pentru realizarea obiectivului și s-a obținut Avizul privind Accesul la Drumurile Publice nr. 85/24/SU/BV/PSI din 29.04.2024 (Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Barsei" al Județului Brașov), astfel îndeplinându-se condițiile "REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (republicat**)" – Art. 25. Alin 1) și Alin. 2).**

Conform "Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" indicativ G.M.-007-2000, art. 2.3.2 (Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii), Art. 25 – Precizări / 1. Generalități "nu este obligatoriu asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).

În concordanță cu legislația în vigoare, construcțiile ce se vor dezvolta vor respecta următoarele condiții privind asigurarea acceselor:

- Pentru funcțiunile turistice de tip bungalow, vilă, camere de închiriat, apartamente de închiriat accesul auto se poate face până la o parcare ce deservește obiectivele respective. Din parcare ce deservește unul sau mai multe imobile utilizatorii vor face accesul către acestea pe alei pietonale special concepute pentru fiecare imobil în parte sau pentru mai multe imobile. În acest caz se va acorda servitutea de trecere pe terenurile care constituie rețeaua de alei prin care se realizează accesul imobile, de la parcare până la imobilul/imobilele deservite. Servitutea se va înscrie pentru acces pietonal și acces auto în caz de necesitate (intervenții: pompieri, mentenanță construcții).

Se va avea in vedere ca distanta la care este amplasata parcare auto fata de obiectivul deservit sa nu constituie un inconvenient pentru utilizatori.

- Pentru functiunile de hotel si pensiune este obligatoriu atat accesul auto cat si cel pietonal la un drum, direct sau prin servitute.
- Restaurantele pot avea doar acces pietonal (in concordanta cu legislatia in vigoare), in cazul in care acestea sunt amplasate intr-un cadru natural care impune protejarea si mentinerea acestuia. In aceasta situatie se va urmarii ca traseul pietonal de la parcare pana la obiectiv sa nu depaseasca 200m si sa se asigure posibilitatea interventiei auto in caz de necesitate (interventii: pompieri, mentenanta constructii) conform legislatiei in vigoare.
- Functiunile comerciale si turistice, vor avea asigurate accese pentru utilajele ISU, cu respectarea prevederilor art. 4.2.123 din Normativul P118-99.
- In contextul dispunerii "rasfirate" a constructiilor (specificitate resorturi turistice, constructii montane, etc.), parcele pe care se vor autoriza lucrari de construire nu necesita obligatoriu front la un drum, dar este obligatorie servitutea de trecere pe terenurile invecinate prin care se realizeaza accesul la ele. Servitutea se va inscrie pentru acces pietonal si acces auto in caz de necesitate, conform legislatiei in vigoare (interventii: pompieri, mentenanta constructii).

Drumurile carosabile vor fi executate pentru a fi accesibile autovehiculelor de tip trafic greu (**inclusiv autospeciale de interventie in caz de incendiu, conform legislatiei in vigoare**).

Art. 2. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform legislatiei in vigoare.

Artera principala de circulatie in zona este DC 49A, drum comunal cu latimea partii carosabile de 7.00m, realizat din, partial covor asfaltic, partial pietruit, respectiv partial pamant si macadam. Drumul comunal DC 49A face legatura intre DN10 (dinspre Mun. Brasov) si DJ103A. Acest drum (DC49A) are o declivitate de aproximativ 5% si are pe parcursul lui traversari peste raul Dalghias **prevazute pentru accesibilitatea autovehiculelor de tip trafic greu**.

Accesul la amplasamentul studiat se face din DC 49A printr-o artera secundara. Aceasta artera este un drum forestier – drum forestier Valea Cerbului – aflat in proprietatea publica a Statului Roman (U.P.I Vama Buzaului – administrator Ocolul Silvic Teliu). Acesta are o latime variabila de aproximativ min. 5.0m a partii carosabile si o lungime de 1.3km de la DC49A pana la accesul 1 catre terenul studiat, o declivitate longitudinala de aproximativ 5% si este realizat partial din piatra, partial din pamant si macadam, **fiind accesibil pentru orice autovehicul de tip trafic greu**.

Conform avizului favorabil 3180/R/07.06.2023, Ocolul Silvic Teliu, in calitate de administrator al drumului forestier Valea Cerbului, certifica acordarea accesului public pentru desfasurarea activitatilor de recreere si turism care fac obiectul investitiei propuse.

Unitatea teritoriala de pompieri (Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Tara Barsei" al Judetului Brasov) a emis Avizul privind Accesul la drumurile publice nr. 85/24/SU/BV/PSI din

29.04.2024, astfel indeplinandu-se conditiile “REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (republicat**)” – Art. 25. Alin 1) si Alin. 2) cumulate.**

Toate drumurile de acces – DC 49A, din care se ajunge la drumul forestier Valea Cerbului – sunt drumuri accesibile pentru orice autovehicul de tip trafic greu. Toate traversarile peste cursuri de apa (raul Daghias, Dalgiu) sunt accesibile pentru orice autovehicul de tip trafic greu **(inclusiv autospeciale de interventie in caz de incendiu).**

Din drumul secundar, in interiorul zonei studiate, se vor realiza drumuri interioare ce vor deservi toate proprietatile studiate. Drumurile interioare ce se vor realiza vor avea urmatoarele caracteristici:

- Drum categoria III;
- Latime drum de dimensiuni cuprinse intre 3.50m si 7.00m;
- Supralargiri in curbe - de latimi variabile conform legislatiei specifice la momentul autorizarii acestora pentru proiectarea cailor de comunicatii;
- Statii de incrucisare dispuse conform legislatiei specifice la momentul autorizarii acestora pentru proiectarea cailor de comunicatii;
- Masuri de preluare ape pluviale de pe suprafata carosabila conform normelor specifice;
- Declivitate longitudinala maxima de 12% in aliniament cu reducerea acesteia in curbe conform normativelor in vigoare privind proiectarea cailor de comunicatii, astfel incat toate drumurile vor fi accesibile autovehiculelor de tip trafic greu **(inclusiv autospeciale de interventie in caz de incendiu).**

Drumurile interioare se vor autoriza ulterior prin procedura de autorizare a lucrarilor de constructie, in paralel cu autorizarea lucrarilor de construire pentru constructii, astfel incat sa se satisfaca cel mai bine necesitatile de accesibilitate pentru noile obiective.

Pentru toate functiunile **se va asigura accesul autospeciialelor pentru interventie in caz de incendiu conform normelor specifice.** Aceste accese vor fi detaliate odata cu proiectarea si autorizarea drumurilor interioare, respectiv a constructiilor, respectandu-se noele specifice in vigoare.

Locurile de parcare se vor calcula conform H.G. 525/1996, anexa 5 si se vor amenaja de-a lungul drumurilor de access propuse.

Pentru functiunile de cazare de capacitate mica – bungalow, vila, camere de inchiriat, apartamente de inchiriat, se va asigura 1 loc de parcare / unitate de cazare. Pentru restul functiunilor se va respecta HG 525/96.

Art. 3. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare, pentru obiectivele la care este obligatoriu conform legislatiei in vigoare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care poate fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri

proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contracte sau prin declarații autentice, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați (privati sau publici).

Pentru limitarea la maxim a aportului de ape pluviale se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile), la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Extinderea rețelelor edilitare se va face pe cheltuielile investitorilor (individual sau organizați în contracte de asociere în participatiune, autorități publice, etc.).

Colectarea deșeurilor menajere se va face conform prevederilor legale în vigoare.

Colectarea selectivă a deșeurilor se va face în două etape:

1. Colectarea la unitatea de cazare / deservire turistică astfel:

- Din unitățile mici de cazare (vilă / bungalow / camere de închiriat / apartamente de închiriat) deșeurile menajere vor fi colectate de personalul angajat pentru întreținerea curăteniei.
- Din unitățile mari de cazare – tip hotel / pensiune – deșeurile menajere vor fi colectate de personalul angajat pentru întreținerea curăteniei. Aceste unități vor dispune de platforme de transfer pentru depozitarea temporară a deșeurilor de unde acestea vor fi transferate către platforma locală de colectare a deșeurilor menajere. Aceste platforme de tranfer vor fi protejate astfel încât să nu permită accesul animalelor salbatice.
- Din unitățile de tip restaurant / servicii turistice deșeurile menajere vor fi colectate de personalul angajat pentru întreținerea curăteniei la un interval de maxim 1 zi. Aceste unități vor dispune de platforme de transfer pentru depozitarea temporară a deșeurilor – maxim o zi – de unde acestea vor fi tranferate către platforma locală de colectare a

deseurilor menajere. Aceste platforme de tranfer vor fi protejate astfel incat sa nu permita accesul animalelor salbatice.

2. Transferarea catre platforma locala amenajata pentru intreaga zona studiata, de unde acestea vor fi ridicate de catre o firma specializata.

- Aceasta platforma va fi accesibila din drum si va fi protejata astfel incat sa nu permita accesul animalelor salbatice.
- Platforma va fi dotata cu instalatii pentru curatare – apa, canalizare menajera. Deasemenea pubelele sau containerele in care se depoziteaza selectiv deseurile vor fi protejate de intemperii.
- Se va respecta zona de protectie sanitara de 10.00m fata de platformele amenajate

Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

Zt0

- Amenajari trasee plimbări in aer liber
- Amenejări in aer liber sau construcții pentru wellnes: zone spa in aer liber sau in construcții
- Poduri, podete, deck-uri, pontoane
- Construcții de mici dimensiuni, tip “chiosc” ce deserveșc activitățile permise in zona
- Construcții de mici dimensiuni cu funcțiunea de adapost / protecție - umbrare)
- Construcții pentru regularizare cursuri de apa
- Se pot realiza construcții cu regim de înalțime maxim:
 - a. **P** pentru funcțiunea de **depozitare**
 - b. **P** pentru **construcții suport pentru rețele edilitare**
 - c. **P+1(M)** pentru funcțiunea de **restaurant**
 - d. **P+1(M)** pentru funcțiunea de **centru spa & wellnes**
- Sistem de acoperire tip sarpanta;
- Construcțiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia construcțiilor inserate in versanți care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

Zt1

-Se pot realiza constructii cu regim de inaltime maxim:

- a. **P + 1(M)**
- b. **P** pentru functiunea de **depozitare** - constructii suport pentru functiuni turistice
- c. **P** pentru **constructii suport pentru retele edilitare**

-Sistem de acoperire tip sarpanta;

-Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.

Zt2

-Constructii cu regim de inaltime maxim:

- **P** pentru functiunile de **depozitare** - constructii suport pentru functiuni turistice
- **P+1(M)** pentru functiunile: **bungalow**
- **P+1+M** pentru functiunie: **vila, apartamente de inchiriat, camere de inchiriat, pensiune**
- **P+5+M** pentru functiunile de **hotel**
- **P+1+M** pentru functiunea de **restaurant**
- **P+1+M** pentru functiunea de **centru spa & wellnes**
- **P** pentru **constructii suport pentru retele edilitare**
- **P+1(M)** pentru functiunea de birouri
- **P+1(M)** pentru functiunea de **comert de mici dimensiuni**

Inaltime, generalitati:

- Inaltimea maxima la streasina pentru functiuni reprezentative tip restaurant, Sali multifunctionale, pe unu sau doua nivele va fi de 10m, calculata de la CTA.
- Inaltimea maxima la cornisa pentru functiuni reprezentative tip restaurant, sali multifunctionale, pe unu sau doua nivele, va fi de 15m calculata de la CTA.
- Pentru functiunea de cazare inaltimea maxima de nivel va fi de 4.00m.
- Inaltimea maxima de nivel pentru functiuni de cazare: 4m
- Inaltimele se calculeaza de CTA.

Nota: in anumite situatii, argumentate prin studii de concept arhitectural, inaltimele maxime pot fi depasite in cadrul numarului de nivele impus.

Detaliere:

Zt0 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

Functiuni reprezentative (restaurant, sali multifunctionale, etc.)

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- P: H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m
- P+1(M): H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m

Alte functiuni:

- P: H streasina = max 4.0m, H coama = max 8.00m
- P+1(M): H streasina = max 4.5m, H coama = max 10.00m

Zt1 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

□ **Cazare:**

- P: H streasina = max 4.0m, H coama = max 8.00m
- P+1(M): H streasina: max 4.5m, H max coama = 10.00m

□ **Funcțiuni reprezentative (reastaurant, sali multifunctionale, etc.)**

- P: H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m
- P+1(M): H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m

Zt2 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+5+M pentru hotel si P+1+M pentru alte functiuni

□ **Cazare:**

- P: H streasina = max 4.0m, H coama = max 8.00m
- P+1(M): H streasina: max 4.5m, H max coama = 10.00m

□ **Funcțiuni reprezentative (reastaurant, sali multifunctionale, etc.)**

- P: H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m
- P+1(M): H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m

□ **Hotel**

- **P+5+M: H streasina = max 25.0m, H coama = max 30.00m**

-Sistem de acoperire tip sarpanta;
-In cazul constructiilor pe mai multe nivele, acoperirea tip sapanta este obligatorie peste ultimul nivel;
-Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.

Reguli generale cu privire la regimul de inaltime:

- 1) Regimul de inaltime maxim este exprimat de la nivelul parterului in sus.
- 2) In general, parterul este considerat nivelul prin care se face accesul de la CTA.
- 3) Nivelele subterane nu se iau in calcul. Nivelele subterane sunt nivelele care pe toate laturile sunt cu mai mult de 1/2 din inaltime sub CTN.
- 4) Este permis maxim 1 nivel de demisol. Demisolul este nivelul care pe cel putin 3 laturi este cu 1/2 din inaltime peste CTN.

- 5) In situatia amplasarii constructiilor pe pante pronuntate regimul de inaltime este indicat de numarul de nivele cu cel putin o fatada libera (peste cota CTN) indiferent de nivelul prin care se face accesul.

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau care imită materialele naturale, sau sarma ghimpata la imprejmuire. Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.). se interzice vopsirea aceluiaș perete în degrade. Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc. Pot fi acceptate pentru balcoane și terase, balustradele din lemn, sticlă, fier forjat, zidărie plină, metal vopsit și se interzic utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, combinații nefericite, etc.

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii, naturale (lemn, piatră, cărămida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidărie).

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Reguli specifice:

ZONA Z10 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

- Sistem de acoperire tip șarpanta
- Construcțiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite în sistem șarpanta, cu excepția construcțiilor inserate în versanți care pot fi acoperite cu terase înierbate, terase ce se constituie într-o continuare a terenului natural.
- În zonele inundabile construcțiile vor fi ridicate de la nivelul terenului în zona inundabilă – peste cota de inundabilitate
- Construcțiile vor urmări o linie arhitecturală simplă care să se integreze în peisaj
- Materialul dominant în realizarea finisajelor exterioare va fi pe cât posibil lemnul. Este indicat ca acesta să fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatră și sticlă.
- Învelitoarea se va realiza din elemente de ceramică sau beton. Se poate utiliza și lemnul ca acoperire a învelitorilor.
- În cazul în care se utilizează metalul ca material al învelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei falțuite mătă. Nu se admit învelitori metalice ce imită țigla.

-Culorile finisajelor exterioare vor fi cat mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fara excese de intesitati.

ZONA Zt1 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

- Sistem de acoperire tip sarpanta
- Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.
- Constructiile vor urmari o linie arhitecturala simpla care sa se integreze in peisaj
- Materialul dominant in realizarea finisajelor exterioare va fi pe cat posibil lemnul. Este indicat ca acesta sa fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatra si sticla.
- Invelitoarea se va realiza din elemente de ceramica sau beton. Se poate utiliza si lemnul ca acoperire a invelitorilor.
- In cazul in care se utilizeaza metalul ca material al invelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei faltuite mata. Nu se admit invelitori metalice ce imita tigla.
- Culorile finisajelor exterioare vor fi cat mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fara excese de intesitati.

ZONA Zt2 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+5+M pentru hotel si P+1+M pentru alte functiuni

- Sistem de acoperire tip sarpanta
- In cazul constructiilor pe mai multe nivele, acoperirea tip sarpanta este obligatorie peste ultimul nivel
- Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.
- Constructiile vor urmari o linie arhitecturala simpla care sa se integreze in peisaj
- Materialul dominant in realizarea finisajelor exterioare va fi pe cat posibil lemnul. Este indicat ca acesta sa fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatra si sticla.
- Invelitoarea se va realiza din elemente de ceramica sau beton. Se poate utiliza si lemnul ca acoperire a invelitorilor.
- In cazul in care se utilizeaza metalul ca material al invelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei faltuite mata. Nu se admit invelitori metalice ce imita tigla.
- Culorile finisajelor exterioare vor fi cat mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fara excese de intesitati.

Art. 3. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z. se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin R.L.U. aferent P.U.Z..

Conform Legii 350/2001 actualizată, Anexa 2, “daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii”.

Sunt permise dezmembrări în alte scopuri decât realizarea de construcții. În cazul în care prin dezmembrare rezulta un teren cu suprafața mai mică decât suprafața minimă reglementată pentru ca un teren să fie construibil, acest teren devine neconstruibil. Ulterior, acest teren poate deveni construibil prin alipire cu alte terenuri.

În contextul dispunerii “rasfirate” a construcțiilor (specificitate resorturi turistice, construcții montane, etc.), parcele pe care se vor autoriza lucrări de construire nu necesită obligatoriu front la un drum, dar este obligatorie servitutea de trecere pe terenurile învecinate prin care se realizează accesul la ele. Servitutea se va înscrie pentru acces pietonal și acces auto în caz de necesitate, conform legislației în vigoare (interventii: pompieri, mentenanță construcții).

Conform “Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism” – indicativ: G.M.–007–2000, Art. 2.3.4 (“Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor”), Art. 30-PRECIZARI, “prevederile alin. (2) și (3) ale articolului 30 fixează condițiile minime (dimensiuni și suprafața) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.”

În condițiile legislației în vigoare viitoarele parcelări vor urmări:

- Condițiile contractului de asociere în participativitate;
- Asigurarea accesului conform legislației în vigoare;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea viitoarelor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezenta documentație, coroborate cu funcțiunea viitoarei construcții.

Principalii factori care vor influența dimensiunile parcelelor sunt:

- Condițiile cadrului natural
- Funcțiunea zonei în care sunt amplasate
- Regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristicile zonei (specificități datorate tipologiei zonei în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare, etc.)
- Accesibilitatea
- Posibilități de realizare a echipării edilitare

Datorita faptului ca investitia se desfasoara etapizat si pe o perioada mare de timp – ceea ce nu poate genera predictibilitate investitionala din punct de vedere al capacitatilor finale - nu se impun suprafete minime ale parcelor, acestea rezultand din coroborarea parametrilor tehnici reglementati (POT, CUT, retrageri, suprafata spatii verzi, accese si parcaje) cu intentiile investitionale la momentul respectiv.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru funcțiunile turistice de tip bungalow, vila, camere de inchiriat, apartamente de inchiriat, parcajele pot fi comasate in parcuri auto comune ce deservesc obiectivele respective. In acest caz este obligatorie servitutea de trecere pe terenurile invecinate prin care se realizeaza accesul la ele, de la parcare pana la imobilul deservit. Servitutea se va inscrie pentru acces pietonal si acces auto in caz de necesitate (interventii: pompieri, mentenanta constructii). Se va avea in vedere ca distanta la care este amplasata parcare auto fata de obiectivul deservit sa nu constituie un inconvenient pentru utilizatori.

Restaurantele pot fi deservite de parcuri amplasate la maxim 200m, in cazul in care acestea sunt amplasate intr-un cadru natural care impune protejarea si mentinerea acestuia. In aceasta situatie se va asigura posibilitatea interventiei auto in caz de necesitate (interventii: pompieri, mentenanta constructii), conform legislatiei in vigoare.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort și anume 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.

Art. 2. Zone verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având și rol decorativ și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate de minim 30% din suprafata terenurilor, pentru toate unitatile functionale.

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Art. 3. Împrejurimi

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejuririle spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă etc.

Lucrarile de împrejurire vor fi parte integrantă din documentațiile DTAC la autorizarea construirii pe parcelă sau vor fi autorizate separat.

Pentru toate funcțiunile, pe cât posibil, se interzice împrejurirea proprietăților. Se vor împrejmui doar locațiile la care se impune controlul accesului, respectiv limitarea accesului animalelor salbatice.

Modul de realizare al împrejuririlor parcelelor, atunci când se impune împrejurirea, se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

- a) Gardul/imprejurirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:
 - va fi transparent minim 60% din suprafața gardului/imprejuririi pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile;
 - înălțimea va fi de maxim 1.50 m;
- b) Gardurile/imprejuririle amplasate pe limitele laterale sau de spate se vor trata unitar astfel:
 - va fi transparent minim 60% din suprafața gardului/imprejuririi lăsând vizibile clădirile;
 - înălțimea va fi de maxim 1.50 m;
- c) Imprejuririle care se impun în vederea asigurării siguranței, privind protecția unor obiective de interes utilitar (construcții PT, stații pompare, rezervoare apă, etc) nu se supun impunerilor de la pct. a), b). Acestea vor avea înaltimi impuse de măsurile de siguranță și securitate necesare și vor putea fi total opace. În aceste situații, se va încerca, pe cât posibil, prin materialele utilizate, integrarea în imaginea de ansamblu.

III. Zonificare funcțională

11. Unități funcționale

ZONA Z10 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

Funcțiuni permise	Funcțiuni interzise	Construcții permise	Condiții	realizare
-------------------	---------------------	---------------------	----------	-----------

			construcții
-Zona dedicată pentru activități și evenimente în aer liber (plimbare, agrement, sport, petrecere timp liber, zone BBQ) -Amenajare lacuri artificiale -Restaurant -Centru spa & wellnes (amenajat în clădiri sau aer liber) -Loc de joacă pentru copii -Parcări autoturisme / imbarcare-debarcare autocare -Depozitare - construcții suport pentru funcțiuni turistice -Facilități pentru inot, pescuit -Trasee plimbări montane, trasee biciclete -Construcții suport pentru rețele edilitare: a. Puncte de transformare b. Infrastructura comunicatii - Funcțiuni complementare funcțiunii turistice (comert de mici dimensiuni suport pentru zona de agrement, sport, zona BBQ; birouri de informare și supraveghere; sali întâlniri, conferință; etc.)	- alte funcțiuni decât cele permise	-Amenajări trasee plimbări în aer liber -Amenejări în aer liber sau construcții pentru wellnes: zone spa în aer liber sau în construcții -Poduri, podete, deck-uri, pontoane -Construcții de mici dimensiuni, tip "chiosc" ce deservește activitățile permise în zona -Construcții de mici dimensiuni cu funcțiunea de adapost / protecție - umbrare) -Construcții pentru regularizare cursuri de apă -Se pot realiza construcții cu regim de înălțime maxim: ▪ P pentru funcțiunea de depozitare ▪ P pentru construcții suport pentru rețele edilitare ▪ P+1(M) pentru funcțiunea de restaurant ▪ P+1(M) pentru funcțiunea de centru spa & wellnes ▪ P pentru funcțiuni completare funcțiunii de turism -Sistem de acoperire tip șarpanta -Construcțiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite în sistem șarpanta, cu excepția construcțiilor inserate în versanți care pot fi acoperite cu terase înierbate, terase ce se constituie într-o continuare a terenului natural.	-În zonele inundabile construcțiile vor fi cu fundații izolate și vor fi ridicate de la nivelul terenului în zona inundabilă – peste cota de inundabilitate -Construcțiile vor urmări o linie arhitecturală simplă care să se integreze în peisaj -Materialul dominant în realizarea finisajelor exterioare va fi pe cât posibil lemnul. Este indicat ca acesta să fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatra și sticla. -Învelitoarea se va realiza din elemente de ceramică sau beton. Se poate utiliza și lemnul ca acoperire a învelitorilor. -În cazul în care se utilizează metalul ca material al învelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei falțuite. Nu se admit învelitori metalice ce imită țigla. -Culorile finisajelor exterioare vor fi cât mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fără excese de intensități.

ZONA Z11 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+1 (M)

Funcțiuni permise	Funcțiuni interzise	Construcții permise	Condiții realizare construcții
- Construcții turistice de tip: a) Vila b) Bungalow c) Apartamente de închiriat d) Camere de închiriat e) Pensiuine	-alte funcțiuni decât cele permise	-Se pot realiza construcții cu regim de înălțime maxim: ▪ P +1(M) (nu se iau în calcul nivelele subterane) ▪ P pentru funcțiunea de depozitare - construcții suport	-Construcțiile vor urmări o linie arhitecturală simplă care să se integreze în peisaj -Materialul dominant în realizarea finisajelor exterioare va fi pe cât posibil lemnul. Este indicat ca

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

f) Restaurant g) Centru spa & wellnes (amenajat in cladiri sau aer liber) -Parcari autoturisme -Trasee plimbări montane, trasee biciclete -Depozitare - constructii suport pentru functiuni turistice -Constructii suport pentru retele edilitare: a. Bazine de apa b. Puncte de transformare c. Statii pompare d. Infrastructura comunicatii		pentru functiuni turistice ▪ P pentru constructii suport pentru retele edilitare -Sistem de acoperire tip sarpanta -Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.	acesta sa fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatra si sticla. -Invelitoarea se va realiza din elemente de ceramica sau beton. Se poate utiliza si lemnul ca acoperire a invelitorilor. -In cazul in care se utilizeaza metalul ca material al invelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei faltuite. Nu se admit invelitori metalice ce imita tigla. -Culorile finisajelor exterioare vor fi cat mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fara excese de intesitati.
--	--	---	--

ZONA Zt2 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+5+M pentru hotel si P+1+M pentru alte functiuni

Funciuni permise	Funciuni interzise	Constructii permise	Conditii realizare constructii
- Constructii turistice de tip: a. Vila b. Bungalow c. Apartamente de inchiriat d. Camere de inchiriat e. Hotel	-alte functiuni decat cele permise	-Constructii cu regim de inaltime maxim: ▪ P pentru functiunile de depozitare - constructii suport pentru functiuni turistice ▪ P+1(M) pentru functiunile: bungalow ▪ P+1+M pentru functiunie:	-Constructiile vor urmări o linie arhitecturala simpla care sa se integreze in peisaj -Materialul dominant in realizarea finisajelor exterioare va fi pe cat posibil lemnul. Este indicat ca acesta sa fie combinat, prin contrast, cu

f. Pensiune g. Centru spa & wellnes h. Restaurant -Parcari autoturisme -Trasee plimbari montane, trasee biciclete -Depozitare - constructii suport pentru functiuni turistice -Birouri – in constructii independente ca suport pentru functiuni turistice -Comert – de mici dimensiuni -Facilitati turistice – sport, locuri de joaca pentru copii, relaxare – in constructii sau in aer liber -Partie de schi + amenajari sporturi de iarna - Functiuni complementare functiunii turistice (comert de mici dimensiuni suport pentru zona de agrement, sport, zona BBQ; birouri de informare si supraveghere, sali intalniri, conferinta; etc.) -Constructii suport pentru retele edilitare: a. Bazine de apa b. Puncte de transformare c. Statii pompare d. Statii de tratare ape uzate (epurare)		vila, apartamente de inchiriat, camere de inchiriat, pensiune ▪ P+5+M pentru functiunile de hotel ▪ P+1+M pentru functiunea de restaurant ▪ P+1+M pentru functiunea de centru spa & wellnes ▪ P pentru constructii suport pentru retele edilitare ▪ P+1(M) pentru functiunea de birouri ▪ P+1(M) pentru functiunea de comert de mici dimensiuni -Sistem de acoperire tip sarpanta -In cazul constructiilor pe mai multe nivele, acoperirea tip sapanta este obligatorie peste ultimul nivel si trebuie sa aiba o pondere de min. 60% din volumul supratean -Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.	metalul, piatra si sticla. -Invelitoarea se va realiza din elemente de ceramica sau beton. Se poate utiliza si lemnul ca acoperire a invelitorilor. -In cazul in care se utilizeaza metalul ca material al invelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei faltuite. Nu se admit invelitori metalice ce imita tigla. -Culorile finisajelor exterioare vor fi cat mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fara excese de intesitati.
--	--	--	---

CAPACITATI propuse

I. ZONA Zt1

A. ETAPA 1 – imobile existente / in curs de executie / in curs de autorizare executie / propuse

4. IMOBILE INTABULATE:

UNITATI 3 dormitoare:	1 BUC. –	6 persoane
UNITATI 2 dormitoare:	1 BUC. –	4 persoane
UNITATI 1 dormitor	8 BUC. –	16 persoane

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

(in constructii de cate 2 unitati de 1 dormitor)		
UNITATI 1 dormitor	40BUC. -	80 persoane
(in constructii individuale)		
TOTAL PERSOANE		106 persoane
TOTAL UNITATI : 50 buc.		
TOTAL CONSTRUCTII: 46 BUC.		

NOTA:

Imobilele intabulate au functiunea de casa de vacanta. Dupa aprobarea prezentei documentatii acestea isi vor putea schimba functiunea, daca va fi cazul, in vila, camere de inchiriat, respectiv bungalow-uri (functiune turism) in baza unor documentatii specifice a caror intocmire si autorizare intra in responsabilitatea proprietarilor/dezvoltatorului.

5. IMOBILE IN CURS DE EXECUTIE – in baza PUZ-ului existent

(AC nr. 17/14.02.2024 – emisa de primaria Comunei Vama Buzaului)

UNITATI 2 dormitoare	1 BUC.	– 4 persoane
TOTAL PERSOANE		4 persoane
TOTAL UNITATI : 1 buc.		
TOTAL CONSTRUCTII: 1 BUC.		

6. IMOBILE IN CURS DE DE AUTORIZARE – in baza PUZ-ului existent

(CU nr. 08/04.02.2025 – emisa de primaria Comunei Vama Buzaului)

UNITATI 1 dormitor	1 BUC.	– 2 persoane
TOTAL PERSOANE		2 persoane
TOTAL UNITATI : 1 buc.		
TOTAL CONSTRUCTII: 1 BUC.		

NOTA:

Imobilele in curs de executie / autorizare au functiunea de casa de vacanta. Dupa aprobarea prezentei documentatii acestea isi vor putea schimba functiunea, daca va fi cazul, in vila, camere de inchiriat, respectiv bungalow-uri (functiune turism) in baza unor documentatii specifice a caror intocmire si autorizare intra in responsabilitatea proprietarilor/dezvoltatorului.

7. IMOBILE PROPUSE

UNITATI 1 dormitor:	13 BUC.
---------------------	---------

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

UNITATI 2/3/4 dormitoare: 10 BUC.

TOTAL UNITATI : 23 buc.
TOTAL CONSTRUCTII: 23 BUC.

NOTA: Imobilele vor putea avea functiunea de bungalow-uri, camere de cazare, apartamente de inchiriat.

Capacitatea maxima admisa in ETAPA 1 = 258 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

B. ETAPA 2

1. IMOBILE PROPUSE:

UNITATI 2/3/4 dormitoare 54 BUC.

NOTA: Imobilele vor putea avea functiunea de bungalow-uri, camere de cazare, apartamente de inchiriat.

Capacitatea maxima admisa in ETAPA 2 = 250 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

C. ETAPA 3

1. IMOBILE PROPUSE:

UNITATI 2/3/4 dormitoare 37 BUC.

NOTA: Imobilele vor putea avea functiunea de bungalow-uri, camere de cazare, apartamente de inchiriat.

Capacitatea maxima admisa in ETAPA 3 = 250 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

II. ZONA Zt2

A. ZONA HOTEL – ZONA 2 (zonificare actualizare PUZ)

1. IMOBILE PROPUSE:

HOTEL 80 camere:	160 persoane
TOTAL	160 persoane

Capacitatea maxima admisa in ZONA Zt2 = 200 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

NOTA GENERALA PENTRU CAPACITATI PROPUSE IN ZONA CE FACE OBIECTUL ACTUALIZARII PUZ-ului:

- **Capacitatea totala va fi (/ intreaga zona studiata): 258 persoane (ETAPA 1 - Zt1) + 250 persoane (ETAPA 2 – Zt1) + 250 persoane (ETAPA 3 – Zt1) + (160 persoane x 1.25)(in functiuni tip HOTEL – ZT2) = 958 persoane**
- **Parte din capacitate – maxim 30% - corespunzatoare Zt1 - Etapa 2 si Etapa 3 poate fi transferata catre Zt2, in cazul in care in urma unui studiu de solutie se constata ca datorita configuratiei naturale a terenului (pante accentuate) coroborate cu regimul de inaltime admis si parametri tehnici ai zonei este imposibil de atins capacitatea maxima a zonei Zt1. Capacitatea transferata se va supune parametrilor tehnici ai zonei in care s-a transferat, si anume Zt2.**

Plansa de ilustrare urbanistica, cu posibilitati de mobilare a PUZ-ului, este doar o varianta din multitudinea de posibilitati de mobilare – aceasta are un caracter de ilustrare a unei posibile variante, ea nelimitand in niciun fel dezvoltarea ulterioara a unui proiect.

IV. Dispoziții finale

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Vama Buzaului, precum și de Inspecția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

V. Concluzii

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Întocmit:
Urb. Gabriela Chifu

Colaborator:
Arh. George Manea