



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ TURISTICĂ

BENEFICIAR: S.C. RAFI S.R.L.

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1561/2019

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ TURISTICĂ VÁRNYAKA, LOCUL NUMIT VERESVÍZ
Amplasament	Com. Tuşnad, trup Vargyas, jud. Harghita
Inițiator	S.C. RAFI S.R.L.
Beneficiar	S.C. RAFI S.R.L.
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Faza	P.U.Z.
Număr contract	1561/2018
Volumul	Piese scrise și desenate – Plan urbanistic zonal (PUZ) Prevederi generale
Director S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN

Miercurea Ciuc,
30.03. 2020

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALĂ A PROIECTULUI

S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN
-------------------------	--------------------

PROIECTANȚI P.U.Z.

ȘEF DE PROIECT	dipl. arh. ALBERT MARTIN
ARHITECTURĂ	dipl. arh. ALBERT MARTIN dipl. arh. ALBERT MARIANA dipl. arh. BÍRÓ JÓZSEF dipl. arh. LÁSZLÓ BEÁTA

Miercurea Ciuc,
30.03.2020

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – Proiectanti
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Carte funciară
- Memoriu general
- Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SCARA 1:10000	A-01
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI FONDULUI CONSTRUIT, PRIORITĂȚI	SCARA 1:1000	A-02
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, CIRCULAȚII	SCARA 1:1000	A-03
REGLEMENTĂRI EDILITARE	SCARA 1:1000	A-04

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ TURISTICĂ VÁRNYAKA, LOCUL NUMIT VERESVÍZ
Amplasament	Com. Tușnad, trup Vargyas, jud. Harghita
Inițiator	S.C. RAFI S.R.L.
Beneficiar	S.C. RAFI S.R.L.
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Data elaborării	Martie 2020

1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Zona studiată se află în intravilanul localității, conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Tușnad nr. 63/2018. Zona studiată este situată pe partea dreaptă a drumului național DN12, pe marginea sud-vestică a localității Tușnad.

1.3. OBIECTUL P.U.Z.

Scopul întocmirii prezentei documentații, Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de servicii turistice.

Documentația a fost inițiată de S.C. RAFI S.R.L. ca urmare a cerinței condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 15 din data de 18.06.2018 eliberat de Comuna Tușnad.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente;
- integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu mediul construit și cu cadrul natural existent;
- măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului P.U.Z. este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPI – la scara 1:500;
- Studiul geotehnic;
- P.U.G. al comunei Tușnad aprobat cu H.C.L. nr. 63/2018;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată are o suprafață de **47 000 mp**, teren aflat în intravilanul comunei Tușnad, satul Tușnad, U.T.R. nr. VII trup Vargyas. Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 63/2018 zona studiată se află în subzona de agrement (Spa) și subzona parc public (Spp). Terenul studiat este liber de sarcini.

Zona studiată este delimitată de:

- la nord-est – zona împădurită;
- la sud-est – zona împădurită;
- la sud-vest – zona împădurită;
- la nord-vest – DN12.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI, CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Zona studiată se află în intravilanul comunai Tușnad, satul Tușnad, în U.T.R. nr. VII trup Vargyas conform P.U.G. aprobat.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în zona sud-vestică al comunei Tușnad, satul Tușnad. Zona este accesibilă din DN12.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-85, adâncimea de îngheț pentru județul Harghita este de -1,10 m. Conform STAS 11100/1-77, zona studiată se încadrează în macrozona seismică 6; conform normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul E, și perioada de colț $T_c = 0,7s$. Pe baza prescripțiilor normativului P100/2-2006, accelerația terenului de proiectare pentru cutremure (a_g) este de 0,20 g (IMR = 225 ani). Conform P100/1-2006, coeficientul seismic se poate calcula din raportul dintre accelerația orizontală a terenului pentru proiectare (a_g) și accelerația gravitațională (g): $K_s = a_g/g$.

Încărcări date de vânt și de zăpadă:

Zona cercetată, conform STAS 10101/20-90, din punct de vedere a încărcării date de vânt, se situează în zona A, caracterizată de presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, $g_v = 0,30 \text{ kN/m}^2$. Construcția face parte din categoria C_1 , puțin sensibilă la efectele vântului, cu coeficientul de rafală $\beta = 1,6$.

Zona studiată, conform STAS 10101/21-92, din punct de vedere a încărcării date de zăpadă, se situează în zona C, caracterizată de greutatea de referință a stratului de zăpadă $g_z = 1,5 \text{ kN/m}^2$ (perioada de revenire 10 ani), cu coeficientul $c_e = 0,8$, având în vedere condiții normale de expunere ale construcției.

Stratificația terenului studiat:

Stratificația terenului cercetat a fost observată direct prin intermediul a patru foraje geotehnice. Conform datelor obținute, stratificația terenului este înclinată spre vest, este uniformă și continuă.

Forajul geotehnic F1 a interceptat următoarele secvențe geologice:

- 0,00-0,30 m – sol vegetal;
- 0,30-1,80 m – nisip argilos cu pietriș;
- 1,80-3,50 m – argilă nisipoasă brună;
- 3,50-4,00 m – depozit vulcanoclastic.

Forajul geotehnic F2 a interceptat următoarele secvențe geologice:

- 0,00-0,30 m – sol vegetal;
- 0,30-2,50 m – nisip argilos cu pietriș;
- 2,50-3,30 m – argilă nisipoasă brună;
- 3,30-4,00 m – depozit vulcanoclastic.

Forajul geotehnic F3 a interceptat următoarele secvențe geologice:

- 0,00-0,40 m – sol vegetal;
- 0,40-5,60 m – nisip argilos cu pietriș.

Forajul geotehnic F4 a interceptat următoarele secvențe geologice:

- 0,00-0,30 m – sol vegetal;
- 0,30-3,70 m – nisip argilos cu pietriș;
- 3,70-4,00 m – depozit vulcanoclastic.

Proprietățile fizice și geotehnice ale terenului de fundare:

Proprietățile fizice și geotehnice ale terenului de fundare au fost identificate prin prelevarea și analizarea a trei probe geotehnice și pe baza prescripțiilor din STAS 3300/1-85 și NP 112-2015.

Din punct de vedere geotehnic putem constata următoarele:

- stratul de *nisip argilos cu pietriș* are un coeficient de neuniformitate care arată o capacitate de compactare foarte bună. Indicele porilor arată o capacitate de compresibilitate medie, stratul având o stare de îndesare medie spre afânată. Pe baza valorii indicelui de consistență și de plasticitate este un strat plastic consistent cu plasticitate mijlocie. Este un strat umed.
- stratul de *argilă nisipoasă* prezintă o capacitate de compactare mare, și o capacitate de compresibilitate medie spre mare (stare de ândesare medie). Pe baza valorii indicelui de consistență și de plasticitate este un strat plastic moale cu plasticitate mare. Este un strat umed.
- *depozitul vulcanoclastic* este o rocă stâncoasă, cu capacitate portantă ridicată. Partea superioară (primii 3-4 m) al acestei formațiuni geologice este slab dezagregată. Este un strat slab umed.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geologia generală a zonei:

Zona studiată, din punct de vedere geologo-structural, se află în strâmtoarea Oltului din partea sudică a bazinului intramontan Ciucul Inferior.

Geologia generală a zonei studiate este dată de prezența formațiunilor Flișului cretacic la est și la sud (gresii calcaroase, micloconglomerate, șisturi marnoase, marnocalcare, calcare), a rocilor vulcanice din jur (andezite, dacite, șoșhonite, microdiorite, vulcanoclastite), a depozitelor sedimentare a bazinului intramontan Ciucul Inferior la nord (pietrișuri, nisipuri, argile, prafuri, turbării) și a depozitelor sedimentare cuaternare (grohotiș, pietriuri, nisipuri).

Geomorfologia zonei:

Zona studiată este situată în strâmtoarea râului Olt, aflat în munții Harghita de Sud, pe versantul nord-vestic al muntelui Ciomadu Mare.

Terenul cercetat prezintă o denivelare accentuată în direcția vestică.

Pe terenul studiat nu s-a constatat prezența accidentelor tectonice și nici al alunecărilor de teren active care, prin activitatea lor ar putea să afecteze integritatea construcției. Construcțiile mai vechi din vecinătate nu prezintă deteriorări, indicând un trecut liniștit din punct de vedere al mișcărilor tectonice și al alunecărilor de teren.

Hidrografia și hidrogeologia zonei:

Rețeaua hidrografică a zonei este dată de prezența râului Olt și de afluenții acestuia. Pe marginea estică a terenului se găsește un izvor de apă minerală (de unde pornește un pâraiaș de apă minearlă - Veresviz) cu un debit apreciabil.

Din punct de vedere hidrogeologic terenul studiat este alcătuit din strate cu o permeabilitate slabă spre bună (*nisip argilos cu pietriș, depozit vulcanoclastic*) și dintr-unul cu o permeabilitate foarte slabă (*argilă nisipoasă*).

Nivelul hidrostatic al pânzei freatice nu a fost interceptat în timpul executării forajelor geotehnice.

În cazul unor precipitații abundente și/sau în cazul topirii rapide a unei cantități însemnate de zăpadă, datorită poziției sale, terenul studiat nu este expus inundațiilor.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află în intravilanul comunei Tușnad, satul Tușnad. Amplasamentul studiat este accesibil din drumul DN12. Amplasamentul se afla între bornele kilometrice 46+520 și 46+742.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Zona studiată se află în intravilanul comunei Tușnad, satul Tușnad, adiacent DN12. Conform extrasele de cărți funciare zona studiată are o suprafață de 47 000 mp.

Principalele disfuncțiuni:

- terenul este nereglementat urbanistic;
- acces neamenajat;
- regulament local de urbanism.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	47000.00 mp	100.00 %
Drum/parcări	0.00 mp	0.00 %
Trotuar/șanț	0.00 mp	0.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
Spații verzi	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	47000.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile existente adiacent zonei studiate sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare comunale, acestea sunt: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentarea cu energie electrică.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

- relația cadru natural – cadru construit: amplasamentul studiat este liber de sarcini. Situația actuală se va schimba într-un mod însemnat;
- existența riscurilor naturale și antropice: nivelul hidrostatic al pânzei freatice nu a fost interceptat în timpul executării forajelor geotehnice;
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zonă de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Conform ordinului comunal MAPPM (nr. 214/RT/1999-MLPAT, nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare.

În prezent nu sunt probleme, care să efecteze mediul înconjurător.

2.9. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de servicii turistice;
- asigurarea utilităților necesare prin extinderea și racordarea la utilităților comunale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpului de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare.

Pe baza datelor obținute în urma investigațiilor de teren și de laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare și de stabilitate în zona de amplasament:

- stratificația locală până la adâncimea cercetată, este dată de prezența următoarelor strate: *sol vegetal, nisip argilos cu pietriș, argilă nisipoasă, depozit vulcanoclastic*.
- stratificația este slab înclinată spre vest, este continuă și uniformă.
- nivelul hidrostatic al pânzei freatice nu a fost interceptat în timpul executării forajelor geotehnice.
- după modul de realizare a excavațiilor și a lucrărilor de infrastructură aferente construcției, care ar putea afecta construcțiile și rețelele subterane aflate în vecinătate, zona de amplasament se caracterizează cu risc *mediu*.

Conform factorilor de mai sus enumerați, zona amplasamentului se caracterizează printr-un risc geotehnic *redus*. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare *bune* (NP 074-2014), categoria geotehnică 1 (*tabel*). Conform HG nr. 766/1997 construcția se încadrează în categoria de importanță *normală* (C).

Factorii de avut în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuismențe	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Obișnuită	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zona cu $a_g = 0,20$ g	2
Riscul geotehnic	Redus	11

Tabel – Încadrarea în categorii geotehnice

Pe baza datelor obținute, se poate aprecia, că terenul de fundare este stabil și prezintă caracteristici fizico-mecanice și de capacitate portantă normale pentru rocile reprezentative.

Luând în considerare caracteristicile geotehnice ale stratului de *nisip argilos cu pietriș*, adâncimea de îngheț și seismicitatea zonei, recomandăm următoarele:

- fundarea directă în acest strat cu talpa fundației la min. **1,30 m** față de suprafața terenului sistematizat;
- coeficientul de frecare pe talpa fundației (μ) este de **0,30**;
- presiunea convențională de bază cu care se calculează pentru stratul de fundare să nu fie mai mare de **200 kPa**;
- hidroizolarea fundației.

Presiunea convențională recomandată corespunde pentru fundații având lățimea de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare față de terenul sistematizat $D_f = 2,0$ m. Pentru alte lățimi ale tălpilor sau alte adâncimi de fundare, P_{conv} se va calcula conform NP 112-2014.

Pentru împiedicarea modificării caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare, în cazul când turnarea betonului în fundație nu se poate face imediat după executarea săpăturii, săpătura va fi oprită obligatoriu la o cotă mai ridicată decât cota de fundare (cu 0,15-0,25 m), urmând ca acest ultim strat să fie săpat numai înainte de executarea fundației.

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

După aprobarea prezentului PUZ, zona va fi reglementată din punct de vedere urbanistic. Funcțiunea va fi stabilită și se va crea cadrul construirii unor clădiri cu funcțiunea de servicii turistice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune reglementarea zonei cu obligativitatea realizării unor zone verzi private. În zona dintre aliniament și regimul de aliniere se va amenaja min. 90% spații verzi, iar în zona studiată se va amenaja ca spații verzi min. 60%. Ținând cont de spațiile plantate din cadrul zonei studiate nu se justifică crearea unor zone verzi publice.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.4.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se va stabili zonă de servicii turistice.
Beneficiarul lucrării este S.C. Rafi S.R.L.

3.4.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru funcțiuni de servicii turistice.

Suprafața terenului studiat este **47 000,00 mp**.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	47000.00 mp	100.00 %
Drum/parcări	0.00 mp	0.00 %
Trotuar/șanț	0.00 mp	0.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
Spații verzi	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	47000.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni		Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.		47000.00 mp	100.00 %
Construcții	max	9400.00 mp	20.00 %
Platforma carosabila/pietonală	max	9400.00 mp	20.00 %
Spații verzi în cadrul parcelelor	min	28200.00 mp	60.00 %

Indici urbanistici:

parcels cu nr. cad. 50924:

Regim de înălțime: D+P+3E+M

$H_{\max} = 20.00 \text{ m}$

$P.O.T._{\max} = 20\%$

$C.U.T._{\max} = 1.20$

parcels cu nr. cad. 50920:

Regim de înălțime: D+P+M

$H_{\max} = 12.00 \text{ m}$

$P.O.T._{\max} = 20\%$

$C.U.T._{\max} = 0.50$

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Tușnad, satul Tușnad. Zona adiacentă este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețele existente în zonă – de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și de alimentare cu energie electrică.

3.5.1. Alimentare cu apă

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei comunale.

3.5.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare menajeră. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC-KG.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Branșarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran prin extinderea rețelei existente.

3.5.4. Telecomunicații

Se va realiza prin extinderea rețelei existente adiacent zonei studiate.

3.5.5. Alimentarea cu căldură

Încălzirea construcțiilor se va realiza din centrală termică proprie, amplasată în interiorul clădirii.

3.5.6. Canalizarea pluvială

Apa pluvială va fi colectată și dirijată către șanțuri deschise.

3.5.7. Gospodărie comună

Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate periodic la groapa de gunoi ecologică, prin contract, de o firmă specializată.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile special amenajate.

Pe tot parcursul derulării investiției beneficiarul va avea în vedere monitorizarea impactului pe care activitatea va avea asupra factorilor de mediu. Monitorizarea va urmări starea factorilor de mediu, sursele de poluare, starea tehnică a utilajelor din dotare precum și modificările suferite de relief prin determinări ai parametrilor fizici și chimici.

Factori de mediu ce vor fi monitorizați vor fi: aerul, apa, solul, ecosistemele și relieful.

Monitorizarea calității solului va consta în urmărirea activității utilajelor în timpul executării investiției, în așa fel încât să se evite scurgerile de produse petroliere care ar afecta proprietățile solului, iar în cazul producerii unor astfel de incidente se vor utiliza substanțe neutralizante pentru reducerea efectelor negative.

Modificările de relief datorate amenajărilor exterioare vor fi minime.

Va fi urmărită dezvoltarea vegetației plantate se vor amenaja incinta și se vor planta arbori și arbuști în zone verzi.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 47 000,00 mp, care este compus din două parcele conform tabelului de mai jos:

C.F.	nr. cad.	Suprafata de teren	Categoria de folosință	Teren în intravilan	Teren în extravilan	Numele proprietarului de teren
50920	50920	20000.00 mp	pășune	20000.00 mp	0.00 mp	Rafain Zoltán
50924	50924	27000.00 mp	pășune	27000.00 mp	0.00 mp	Asociația Composesorală Tușnad
Total		47000.00 mp		47000.00 mp	0.00 mp	

Între beneficiarul S.C. Rafi S.R.L și Rafain Zoltán a fost încheiat un contract de comodat pe durată de 20 ani cu începere de la data de 11.02.2020, iar între beneficiar și Asociația Composesorală Tușnad un contract de concesiune pe durată de 99 de ani, cu începere de la data de 29.03.2019.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată are o suprafață de **47 000 mp** și este compusa din două parcele.

Zona studiată se află în intravilanul comunei Tușnad, satul Tușnad, având posibilitate de acces auto și pietonal pe DN12, cu posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitare.

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic. Regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse va fi de D+P+M, respectiv D+P+3E+M, conform planșei *A-03 – Reglementări urbanistice*.

Se vor asigura minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, amplasate în interiorul parcelei. Delimitarea spațiilor spre zona publică și spre limita laterală la est se va face cu gard transparent, dublat cu gard viu spre interior.

Împreună cu realizarea construcțiilor se vor executa lucrările exterioare, amenajarea gardului, incintei și realizarea rețelelor tehnico-edilitare.

Reglementările propuse în Plan Urbanistic Zonal vor fi ținute în vedere la realizarea investițiilor propuse.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit
arh. László Beáta

REGULAMENT DE URBANISM aferent ***ZONĂ DE SERVICII TURISTICE***

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zonă de servicii turistice” - parcela cu nr. cad. 50920 și 50924, intravilan Comuna Tușnad, județul Harghita și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii – NP011-97 – MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, Direcția coordonare cercetare științifică și reglementări tehnice pentru construcții;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în

documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al comunei Tușnad.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Zonă de servicii turistice” - parcela cu nr. cad. 50920 și 50924 intravilan – comuna Tușnad, județul Harghita se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Tușnad, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Tușnad, satul Tușnad, județul Harghita, constituită parcela cu nr. Cad. 50920 și 50924 cu suprafață totală de **47 000 mp** identificat prin **C.F. nr. 50920 și 50924**.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei și este prezentată în planșa *A-03 – Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Zona studiată se află în intravilanul comunei Tușnad.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzute la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

În zona studiată nu există risc de inundații, sau zone de protecție.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Comuna Tușnad va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

În zona studiată nu există zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Harghita, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Harghita, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgerile torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

Unitățile care adapostesc funcțiuni de servicii turistice se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Pe baza datelor obținute, se poate aprecia, că terenul de fundare este stabil și prezintă caracteristici fizico-mecanice și de capacitate portantă normale pentru rocile reprezentative.

În cazul unor precipitații abundente și/sau în cazul topirii rapide a unei cantități însemnate de zăpadă, datorită poziției sale, terenul studiat nu este expus inundațiilor.

Expunerea la riscuri tehnologice

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc discomfort, unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Unitățile care adăpostesc funcțiuni de servicii turistice se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

În zona studiată nu există riscuri tehnologice.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

În vecinătatea amplasamentului studiat trec rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și rețeaua electrică a localității.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.

Utilizările admise și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Conform P.U.G.-ului aprobat, zona studiată se află în intravilanul comunei Tușnad, U.T.R. nr. VII trup Vargyas, în subzona de agrement (Spa) și parc public (Spp).

Prin prezentul P.U.Z. zona studiată va fi reglementată din punct de vedere urbanistic pentru zonă de servicii turistice, care este funcțiunea complementară ce este reglementată prin P.U.G.

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

3.1 Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul comunei Tușnad, satul Tușnad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 47 000 mp, s-a stabilit următoarea zonă funcțională: **ZONĂ DE SERVICII TURISTICE** și subzona: **ZONĂ VERDE**.

3.2 Utilizări admise

- amenajări de parcuri, squaruri, zone de agrement;
- amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe;
- zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră;
- construcții de turism cu P.O.T._{max} de 20%;
- alei pietonale;
- căi de accese carosabile și parcaje;
- rețele tehnico-edilitare.

3.3 Utilizări admise cu condiții

- în cadrul subzonei de zonă verde se admit amenajări de platforme carosabile, pietonale și parcaje, dar nu mai mult de 10% din suprafață;
- în cadrul zonei studiate se admit amenajări de platforme carosabile, pietonale și parcaje, dar nu mai mult de 20% din suprafața totală.

3.4 Utilizări interzise

- funcțiuni altele decât cele admise pe categorii de funcțiuni propuse;
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de vizibilitate și de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitectural – volumetrică a clădirilor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe elementele de susținere aferente a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene TV satelit, telefonie mobilă, contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, etc.), posturi trafo – aeriene, coșuri de fum sau de ventilație, bennere, panouri de reclamă, etc.;
- sunt interzise orice fel de construcții, amenajări sau activități care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului (art. 8 la H.G.R. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de construire, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.
- Se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Amplasarea față de drumurile publice

Construcția poate fi autorizată în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care s-a asigurat accesul la drumul public direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Zona studiată este accesibilă din DN123 la nord. Construcțiile se pot amplasa în interiorul zonei de contribuibilitate conform *planșei A-03 – Reglementări urbanistice*. Regimul de aliniere este retras cu 32.59 m la nord și 31.06 m la vest față de DN12.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Zona studiată se află în intravilanul comunei Tușnad, satul Tușnad și nu se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei *A-03 – Reglementări urbanistice* (retras cu 5 m față de limita laterală la sud-vest și cu 10 m la nord-est).

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenul care nu este ocupat cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrică, telecomunicații, etc.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență;
- Zonas studiată este accesibilă la nord din DN12.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
 - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
 - beneficiarul se obligă să extinde rețeaua existentă.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietar, autoritatea publică locală.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Alimentare cu apă potabilă

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și evacuate în rețelele

stradale.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la post de transformare propus. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice

Centrala termică va fi înglobată în construcția proiectată. Fiind conceput în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Proprietatea publică asupra rețelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Regimul de înălțime: D+P+M pe parcela cu nr. cad. 50920, respectiv D+P+3E+M pe parcela cu nr. cad. 50924;
- Înălțimea maximă a construcției propuse: $H_{\max}=12$ m pe parcela cu nr. cad. 50920, respectiv $H_{\max}=20$ m pe parcela cu nr. cad. 50924.

Aspectul exterior al construcției

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe

acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;
- Sunt interzise: paramente sau elemente de beton armat lăsate aparent, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul;
- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: culori pastel, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

c) Acoperișuri

- Construcțiile vor avea șarpantă.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului $\times 100$ iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Parcela cu nr. cad. 50920:

P.O.T._{max}=20%

C.U.T._{max}=0,50

Parcela cu nr. cad. 50924:

P.O.T._{max}=20%

C.U.T._{max}=1,20

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

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Se vor asigura minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, amplasate în interiorul parcelei.

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;
- Zona între aliniament și regimul de aliniere se va amenaja ca spații verzi în rol de protecție;
- Terenul amenajat ca spații verzi, va reprezenta cel puțin 60% din suprafața terenului;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Împrejurimi

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaiej nepotrivit;

- Delimitarea spațiilor spre zona publică și spre limita laterală la est se va face cu gard transparent, dublat cu gard viu spre interior.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Comunei Siculeni are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului.

4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)		% din total
Suprafață teren conform C.F.		47000.00 mp	100.00 %
Construcții	max	9400.00 mp	20.00 %
Platforma carosabila/pietonală	max	9400.00 mp	20.00 %
Spații verzi în cadrul parcelelor	min	28200.00 mp	60.00 %

5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 63/2018 zona studiată se află în intravilanul comunei Tușnad, U.T.R. nr. VII trup Vargyas.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit
arh. László Beáta

Data: 30.03.2020