

# REGULAMENT DE URBANISM

afere

**P.U.Z.**

**locuire permanentă și structuri de cazare 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.) pentru locuire permanentă și structuri de cazare turistice – C.F. nr. 59314 – intravilan (6517 mp) și extravilan (33 mp) Comuna Praid, sat Praid, 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, 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;
- 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 Praid.

### 1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuire permanentă și structuri de cazare turistice – intravilan comuna Praid, satul Praid, județul Harghita se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Comuna Praid, 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 Praid, satul Praid, județul Harghita.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

### 1.5 Zonificare funcțională

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice (planșa A-04). Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Zona studiată în baza prezentului P.U.Z. are următoarea zonă funcțională:

***Zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice***

### 1.6 Caracterul zonei

Caracterul actual: terenul cu suprafață de 6517 mp cu categoria de folosință fâneață se află în intravilanul comunei Praid în zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice – cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.; terenul cu suprafață de 33 mp cu categoria de folosință fâneață se află în extravilanul comunei Praid conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 56/2020. Caracterul propus: terenul cu suprafață de 6517 mp se află în intravilanul comunei Praid în zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice; terenul cu suprafață de 33 mp cu categoria de folosință fâneață se află în extravilanul comunei Praid conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 56/2020.

## **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 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.

Zona studiată se află în intravilanul localității cu interdicții de construire până la elaborarea unui P.U.Z.

#### **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 Praid 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.

#### **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**

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

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale sau turistice se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 20 kV, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

### **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.

### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

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

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

### **3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE**

#### **3.1 Domeniul de aplicare**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul comunei Praid, satul Praid. La nivelul terenului studiat în suprafață de **6550,00 mp** s-a delimitat următoarea zona funcțională:

- 6427 mp – locuire permanentă și structuri de cazare turistice;
- 90 mp – căi de comunicație rutieră și amenajări aferentă;
- 33 mp – suprafața teren aflat în extravilan.

#### **3.2 Utilizări admise**

*Mit – zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice*

- în regim discontinuu (izolat);
- anexe;
- clădiri de locuit max. S(D)+P+E(M)
- clădiri cu funcțiuni turistice: max. P+2
- construcțiile anexă se vor amplasa retrase față de frontul stradal – P;
- filegorie – P;
- spațiu acoperit pentru autoturisme – P;
- grădină privată;
- porțile și împrejmirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn);
- alei pietonale;
- platformă carosabilă;
- spații verzi amenajate;
- locuri de joacă;
- rețele tehnico-edilitare.

**CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

- străzi, alei pietonale, accese;
- drum de acces privat;
- rețele tehnico-edilitare.

#### **3.3 Utilizări admise cu condiții**

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața construită a acestora să nu depășească 100 mp;
- anexele pentru depozitarea lemnului pot fi deschise cu condiția că lemnele să fie stivuite ordonat.

#### **3.4 Utilizări interzise**

- se interzice amplasarea garajelor adiacent frontului stradal;
- se interzice realizarea porților și împrejmirilor din beton sau metal;

- orice activitate poluantă;
- construcții cu destinații comerciale care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în aspectul general al zonei;
- construcții cu destinații turistice;
- construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze);
- stații de benzină;
- depozite en-gros;
- funcțiuni comerciale și servicii cu program de activitate după orele 22.00;
- creșterea animalelor peste nevoile unei gospodării;
- depozitarea materialelor refolosibile;
- panouri publicitare de dimensiuni mari;
- sunt interzise depozitarea și/sau colectarea inclusiv pe platforme a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile publicului;
- 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. 119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând aliniamentul propus în planșa A-04 – Reglementări urbanistice (retras 3 m față de aliniament).

#### **Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei A-04 – Reglementări urbanistice: retras cu 3 m față de limitele laterale de proprietate.

Nu sunt admise locuințele înșiruite sau cuplate.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

Construcțiile se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, conform planșei A-04 – Reglementări urbanistice (retras cu min. 3m).

Anexele (platformă acoperită, filegorie, depozit pentru combustibil solid etc.) se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, pe partea posterioară a parcelei.

#### **Lucrări de utilitate publică**

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, 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.

#### **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 și alimentare cu energie electrică – prin extinderea rețelelor; canalizarea menajeră este în curs de realizare.

De la dispozițiile aliniatului 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 extindă rețeaua existentă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

#### **Realizarea rețelelor edilitare**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietar sau de către 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, 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, prin racordarea la rețelei existente.

##### Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

##### Alimentarea cu energie electrică

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.

##### 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

Centralele termice vor fi înglobate în construcții. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor 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**

##### **Parcelarea**

La parcelarea terenului se va avea în vedere:

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr. 525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m;

Terenul studiat va fi parcat în 2 loturi și teren pentru extinderea drumului existent

##### **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor 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.119/2014 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 maxim admis:

- locuințe individuale: S(D)+P+E(M)
- clădiri cu funcțiuni turistice: max. P+2
- anexe: P

Înălțimea maximă a construcțiilor:

- locuințe individuale și case de vacanță: 9 m
- clădiri cu funcțiuni turistice 12 m
- Anexe: 4 m.

##### **Aspectul exterior al construcțiilor**

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora 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;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. 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;
- Arhitectura clădirilor va respecta caracterul arhitectural general tradițional al zonei, înscriindu-se înainte de toate în scara definită de clădirile referință din apropiere;
- Se vor folosi forme de acoperișuri simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la clădirile de referință;
- Este interzisă construirea de lucarne agresive. Se vor folosi ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii);
- Se recomandă ca spre stradă să nu se amplaseze ferestre de mansardă, lucarne netradiționale, panouri solare sau alte elemente care perturbă imaginea străzii;
- Se vor folosi forme de acoperișuri simple.

b) Plastica arhitecturală a fațadelor:

- Raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei;
- Pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni;

c) Materiale permise

- Învelitorile vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-marونی;
- Este interzisă folosirea materialelor pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a) ;
- Se vor folosi materiale tradiționale locale: piatră naturală, lemn, țigle ceramice;
- La tratarea fațadelor se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.
- Utilizarea învelitorilor din plăci bituminoase este permisă numai la clădiri cu structură ușoară adăpostind funcțiuni conexe ale locuirii. Culoarea acestora va avea nuanțe neutre de gri.

d) Utilizări de materiale interzise

- Utilizarea improprie a materialelor, executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice;
- Executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi;
- Utilizarea (la vopsirea fațadelor) a culorilor stridente, atipice tradițiilor locale;
- Utilizarea la învelitoare a țiglelor și plăcilor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic;
- Folosirea oricărui tip de învelitoare de altă decât culoarea tradițională a țiglei (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip șindrilă).

#### **Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Se propun următoarele:

- **P.O.T.<sub>max</sub> = 30%**
- **C.U.T.<sub>max</sub> = 0.90**

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

### Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcelă.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### Spații libere și spații 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.
- Se vor planta specii de plante autohtone.

### Împrejurii

În zonă sunt tradiționale gardurile din lemn formate din scânduri dispuse vertical sau bârne montate orizontal, cu interspații mari, pe stâlpi din lemn.

### Gestionarea deșeurilor

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

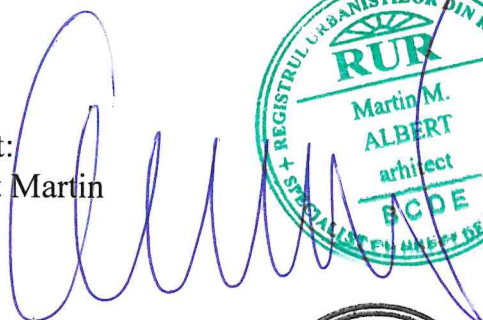
## 4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	6550.00 mp	100.00 %
<b>Zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice</b>	<b>6427.00 mp</b>	<b>98.12 %</b>
Teren în intravilan pentru modernizarea și extinderea străzii existente	90.00 mp	1.38 %
Suprafața teren aflat în extravilan	33.00 mp	0.50 %
<b>Zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice</b>	<b>6427.00 mp</b>	<b>100.00 %</b>
Clădiri	max 1928.10 mp	30.00 %
Platformă caropsabilă/pietonală	1285.40 mp	20.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min 3213.50 mp	50.00 %
P.O.T.conf. P.U.G. (SC/S <sub>teren</sub> X100)		30.00 %
C.U.T.conf. P.U.G. (SC/S <sub>teren</sub> )		0.90

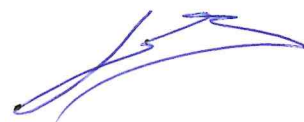
## 5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat se află în UTR Mit – zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice.

Șef proiect:  
arh. Albert Martin



Întocmit  
arh. László Beáta



Data:  
19.04.2024

