

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Elaborare plan urbanistic zonal – construire casă de locuit, anexă, gard de împrejmuire și poartă de acces
Amplasament	com. Praid, sat. Praid, nr. fn, jud. Harghita
Inițiator	Vincze Bálint și Vincze-Kiss Éva-Klára
Beneficiar	Vincze Bálint și Vincze-Kiss Éva-Klára
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Data elaborării	aprilie 2023

### 1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Praid, satul Praid cu suprafață de **1258 mp**. Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 56/2020, comuna Praid. Terenul studiat se află în intravilan, **zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice** – cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

### 1.3. OBIECTUL P.U.Z.

Scopul prezentului plan urbanistic zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar pentru zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice.

### 1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPIM – la scara 1:500;
- Studiul geotehnic;
- 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 se află în intravilanul comunei Praid, cu posibilitate de acces din strada existentă.

Vecinătăți: Nord-Est – teren cu construcții;  
Sud-Est – teren cu construcții;  
Sud-Vest – drum de acces;  
Nord-Vest – drum de acces.

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI, CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBAT

Conform P.U.G. aprobat, zona studiată se află în U.T.R.-lui nr. Mit – Zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice.

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în intravilanul comunei Praid, satul Praid, în partea sudică a localității.

### 2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

#### Geomorfologia și hidrografia

Bazinul Praidului este tipul de bazin adâncit, de eroziune, în a cărei evoluție a jucat un rol important tectonica diapiră a sării.

Bazinul Praidului se situează la limita a două structuri geologice majore, respectiv lanțul vulcanic neoeruptiv Călimani-Gurghiu-Harghita și sedimentarul Cretacic, Paleogen și Neogen de pe valea Târnavei Mici. Zona platoului vulcanic întins este erodată și compartimentată, începând cu Cuaternarul, de către cursurile superioare ale pâraielor tinere. La sfârșitul Pliocenului, dar mai ales în Pleistocen începe să se contureze bazinul Corund-Praid-Sovata, iar condițiile paleoclimatice cu precipitații abundente din aceea vreme au facilitat eroziunea, formând o fereastră în complexul vulcanogen-sedimentar.

Principalul emisar în zonă este râul Târnavă Mică (cu cod cadastral IV-1.96.52) care exercită un drenaj natural general asupra apelor subterane în zonă. Nivelul hidrostatic al apelor subterane din zonă variază între 3-8 m, iar nivelul superior al apei poate fi influențat de variațiile de sezoniere ale precipitațiilor.

#### Clima și fenomenele specifice zonei

Clima zonei este continental-moderat, caracterizat de o circulație generală a atmosferei cu frecvență mare a curenților de aer temperat-oceanic dinspre vest (în sezonul cald) și de pătrunderi frecvente de aer temperat-continental dinspre est (în sezonul rece). Temperatura medie anuală este de cca. + 8,2 °C, media lunii iulie fiind cea mai caldă (19-20 °C) iar cea a lunii ianuarie (sub - 8 °C) fiind cea mai mică. Precipitațiile medii anuale insumează cca. 800-900 mm coloană de apă, cu maxime în luna iunie (110 mm) și minime în luna februarie (sub 20 mm). Direcțiile dominante ale vânturilor sunt NE-SV și N-S.

După Codul CR-1-1-4/2012 presiunea dinamică a vântului în zonă are valoarea de referință de  $q_b=0,4$  kPa, iar încărcarea din zăpadă pe sol, după Codul CR-1-1-3/2012, are valoarea de  $s_k=1,50$  kN/m<sup>2</sup>.

Vânturile predominante au direcția NW-SE.

Temperaturile exterioare convenționale pentru perioada de iarnă este  $T_e = -25^\circ\text{C}$ , în zona studiată, așadar se încadrează în **zona V**, conform SR 1907-1/2014 (*Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul. Metodă de calcul*).

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-85 : 0,90 -1,00 m.

### Geologia

În structura geologică a zonei putem delimita patru tipuri de roci:

1. aglomerate și breccii andezitice cu intercalații de tufuri și tufite, postpliocene, care formează complexul vulcanogen-sedimentar;
2. sedimente panoniene, dispuse în talvegul văilor, peste care se dispun discordant vulcanitele andezitice;
3. sedimente sărate de vârstă Miocen-mediu, al căror reprezentant cel mai caracteristic este zăcământul de sare de la Praid;
4. sedimente cuaternare în lungul albiei râului și ale pâraielor.

Complexul vulcanogen-sedimentar reprezintă o unitate structurală majoră, fiind dovada unei activități vulcanice mai vechi, separată de cea recentă printr-o lacună de eroziune. În acest complex intră diferite filoane și dyke-uri andezitice și bazaltice, precum și blocuri mari de andezit înglobate într-un material tufogen andezitic, mai mult sau mai puțin alterat. Această formațiune a rezultat din conlucrarea agenților endogeni și exogeni, iar în cadrul ei au fost separate mai multe nivele:

- inferior, constituit din produse piroclastice ale unui vulcanism vechi, neatins de acțiunea agenților exogeni;
- intermediar, cu produse piroclastice mai puține în depozit; rocile care alcătuiesc acest nivel sunt reprezentate prin conglomerate cu ciment cineritic și microconglomerate cu ciment arenitic, foarte friabile; acest nivel este bine dezvoltat în zona de la sud și vest de Praid.
- superior, cu piroclastite aparținând unei alte etape de activitate vulcanică, cu aparate vulcanice mai recente. Acest nivel este alcătuit predominant din depozite grosiere cu rare orizonturi de cinerite, formate din breccii bine deschise pe valea Târnavei Mici.

Sedimentele panoniene se așează discordant peste fundamentul format din roci cristaline (șisturi sericito-cloritoase) și sunt formate din trei orizonturi:

- oriz. inferior - tufuri de Bazna, urmate de argile marnoase în alternanță cu nisipuri;
- oriz. mediu - format din nisipuri, gresii, conglomerate;
- oriz. superior - constituit din argile și nisipuri cu intercalații de cinerite.

Sarea din Bazinul Transilvaniei, ca și cea de la Praid, este datată ca fiind de vârstă Badenian inferioară (Miocen mediu), respectiv de circa 20-22 milioane de ani. Marea din Bazinul Transilvaniei (de mică adâncime și cu specific lagunar) s-a separat, prin praguri, de Marea Tethys, care era întinsă în mijlocul Europei. Din cauza evaporării puternice a apei de mare, straturile de sare precipitate au constituit depozite pe fundul bazinului marin, aflat în continuă subsidență.

Structura saliferă Corund-Praid-Sovata (Săcădat) este situată în zona de contact al bazinului Transilvaniei cu lanțul muntos neoeruptiv al Carpaților Orientali, Călimani-Gurghiu-Harghita, la îmbinarea podisului Târnavelor cu aliniamentul orogenic Gurghiu-Harghita. Masivul de sare de la Praid având forma unui stâlp diapir clasificat ca fiind discordant, străpunge cuvertura miopliocenă din jur și apare la suprafață în relief pozitiv. Corpul ejectiv, diapirizat, este flancat de roci sedimentare care sunt acoperite parțial de formațiuni vulcanice extrusive postpliocene și depozite cuaternare.

Corpul de sare în plan orizontal are o formă cvazicirculară, ușor elipsoidală, cu diametrele de 1,2 și 1,4 km, iar pe baza sondelor structurale (S ACEX 401/1949, S 110/1973) se apreciază că are o adâncime de îngropare de 2,6 - 2,8 km, fiind astfel cel mai dezvoltat și robust corp diapirogen din țară.

Sedimentele cuaternare în lungul albiei râului Târnava Mică și ale afluentului său p. Praidului sunt alcătuite din pietrișuri, pietrișuri cu bolovâniș, nisipuri cu pietriș, nisipuri argiloase, argile în forme de acumulări torențiale.

Sarea din stâlpul Praid a bombat lunca și terasele văilor Târnava Mică și Corund, creând o formă morfologică de dom, cu înălțimea maximă de 70m. Acoperișul domului de sare este format din depozite sedimentare deluvial-proluviale și de terasă, ajunse în poziție supraînălțată, parțial denudate. În partea nordică a masivului de sare (zona Fűrészoldal) depozitele acoperitoare ating grosimi considerabile, cu pante ridicate spre valea râului Târnava Mare. În perimetrul construibil al imobilului nu se află doline sau goluri subterane vizibile, urme ale posibilelor alunecări de teren, construcțiile executate nu periclitează stabilitatea taluzurilor naturale din zonă.

### Seismicitatea

Conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu perioadă de colț al spectrului de răspuns  $T_c=0.7$  sec. Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare antiseismică  $ag=0.15$ , cu IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.

### Hidrogeologia zonei

Acviferele freatice sunt cantonate în depozite sedimentare permeabile de luncă precum și în depozite aluviale ale teraselor râului.

Principala arteră hidrografică al zonei este râul Târnava Mică, care exercită un drenaj natural general asupra versanților. Acumulările de ape freatice sunt legate de depozitele aluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviatile, de formațiunile superficiale - eluviale, deluviale, aluviale și proluviale - ale spațiilor interfluviale și de piemonturile de acumulare.

Orizontul acvifer freatic acumulat în aluviuni este alimentat de apele pârâurilor, cu care este în legătură directă, de precipitațiile căzute pe aceste suprafețe morfologice, de apele de șiroire și de apele drenate din deluviile de pantă. În lunci nivelul apei se găsește la adâncimi reduse, 3-8 m, iar în zonele depresionale, oglinda apelor freatice se ridică până la suprafața terenului. Orizontul acvifer freatic cantonat în depozitele deluviale de pantă este alimentat de precipitații căzute pe suprafețele versanților. Datorită permeabilității reduse, apa infiltrată are o circulație lentă spre baza versanților sau se infiltrează în rocile de bază.

În zona comunei Praid acviferele freatice și de adâncime se întâlnesc cu blocurile diapirice de sare aflate în apropierea suprafeței, rezultând astfel ape minerale de natură clorosodică. Depozitele vulcanogen-sedimentare sunt în general deficitare în ape de adâncime. Forajele executate în aceste formațiuni au obținut rezultate bune doar în cazul în care au interceptat zone faliat, cu crăpături, în care circulă ascendent apele de adâncime.

Depozitele teraselor râului Târnava Mică și conurile de dejecții cantonează acviferul freatic al cursurilor de apă. Acumulările de ape freatice din zonă sunt legate de depozitele aluviale. Nivelul hidrostatic al stratului acvifer din zonă se estimează la 3 – 8 m față de cota terenului natural.

Acviferul localizat în aceste depozite se prezintă ca un acvifer cu nivel liber și cu suprafața piezometrică situată la adâncimi variabile în funcție de anotimp și poziție față de cursul Târnavei Mici, alimentarea realizându-se direct din precipitații atmosferice.

### Condiții geotehnice

Pe amplasamentul studiat s-a executat *1 foraj geotehnic (FG-1)*, conform planului de situație anexat pentru a studia natura terenului de fundare sub construcțiile preconizate:

**Forajul geotehnic FG – 1**, prezentat în planșa nr. 03, a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 – -0,20 – Sol vegetal

-0,20 – -1,60 – Nisip cu pietriș

-1,60 – -2,70 – Argilă prăfoasă nisipoasă cu pietriș

-2,70 – -6,50 – Nisip cu pietriș

Adâncimea finală a forajului este de 6,50 m. Nivelul hidrostatic a fost atins la adâncimea de -5,00.

### Categoria geotehnică

Categoria geotehnică, conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2014:

Factori de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice		Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	$a_g=0.15g$	2
<b>Riscul geotehnic</b>	<b>Moderat</b>	<b>11</b>
<b>CATEGORIA GEOTEHNICĂ</b>		<b>2</b>

## 2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află în intravilanul comunei Praid, satul Praid amplasamentul este accesibil din strada existentă.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Praid, cu posibilitate de acces din drumuri existente. Terenul studiat este cuprins în P.U.G. ca zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice

Principalele disfuncțiuni:

- terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic (R.L.U.);
- accese neamenajate;
- lipsă infrastructură.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	1258.00 mp	100.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
Platformă caropsabilă/pietonală	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	1258.00 mp	100.00 %
P.O.T.existent (SC/SterenX100)		0.00 %
C.U.T.existent (SC/Steren)		0.00
P.O.T.conf. P.U.G. (SC/SterenX100)		30.00 %
C.U.T.conf. P.U.G. (SC/Steren)		0.90

## 2.6. ECHIPARE EDILITARE

Construcțiile existente lângă zona studiată sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, acestea sunt: alimentare cu apă potabilă și alimentarea cu energie electrică. Canalizarea menajeră este în curs de finalizare.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

- relația cadru natural – cadru construit: zona studiată este liber de sarcini;
- existența riscurilor naturale și antropice: nivelul hidrostatic al apelor subterane din zonă variază între 3-8m, iar nivelul superior al apei poate fi influențat de variațiile de sezoniere ale precipitațiilor.
- 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 afecteze mediul înconjurător.

## 2.8. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona studiată se află în intravilanul localității, are un potențial ridicat, având și posibilitatea ca noile investiții să fie racordate la dotările tehnico-edilitare existente.

Proprietarii doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza de Plan Urbanistic Zonal.

Ținând cont de faptul că zona se dezvoltă, a devenit oportun elaborarea unui P.U.Z. care să reglementeze o zonă pentru amplasarea acestor funcțiuni.

# 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.

În cursul executării lucrărilor de foraje (FG-1) am interceptat terenuri de fundare clasificate ca fiind terenuri medii.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona seismică normală, cu o valoare de vârf  $a_g=0,15g$ .

Din punct de vedere al riscului geotehnic definit conform *NP 074/2014* amplasamentul se încadrează în *categoria geotehnică II* cu risc geotehnic *moderat*.

Se recomandă așezarea construcțiilor pe stratul de nisip cu pietriș cantonat între -0,20 și -1,60 m sau - dacă nu se regăsește pe toată suprafața construcției – pe stratul de argilă prăfoasă, cantonată între - 1,60 și - 2,70 m în forajul geotehnic FG-1, luând în considerare presiunea

admisibilă, care va fi:  $P_a = 188 - 194 \text{ kPa}$  la FG1, cu condiția:  $P_{ef} \leq P_a$  în care  $P_{ef}$  reprezintă presiunea efectivă pe talpa fundației în gruparea fundamentală de calcul.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77:  $-0,90 - -1,00 \text{ m}$ . La proiectare se va ține cont de adâncimea de îngheț. Cota minimă de fundare va fi  $D_{f_{min}} = -1,10 \text{ m}$ .

Se recomandă fundarea pe un strat ce se regăsește pe toată suprafața construcției, pentru evitarea tasărilor diferențiate.

Din cauza morfologiei terenului recomandăm executarea unui sistem de drenaj în jurul fundațiilor. Drenurile se pot executa din tuburi de drenaj 110 mm așezate sub adâncimea de îngheț, căptușite în folie dren și strat de pietriș sortat 4-8 mm de min. 20 cm, în vederea menținerii proprietăților fizico-mecanice ale terenurilor de fundare. Se va evita formarea pungilor de apă (remuurilor) în strat, astfel drenurile trebuie evacuate la suprafață, în aval de clădire, cu o pantă continuă de min 0,2 %.

Înclinarea maximă a taluzărilor pentru construcții : 1:1,5 în rambleu și 1:2 în debleu, fără sprijinire. Dacă se optează pentru înclinare mai accentuată a taluzurilor se recomandă construirea zidurilor de sprijin cu dren încorporat. Terasamentele se vor executa numai în condiții meteorologice uscate. Se va evita băltirea apelor de suprafață în zona construcțiilor.

Fundațiile construcțiilor se vor echipa cu drenuri cu ieșire la suprafață în aval de construcții.

Apele de șiroire se vor colecta la baza taluzurilor prin șanțuri impermeabilizate (dalate) sau prin drenuri. Se va evita crearea remuurilor în strat, în acest fel drenurile trebuie proiectate și executate cu prudență. În timpul exploatării construcțiilor se va evita colmatarea drenurilor sau a șanțurilor.

Săpăturile pentru fundarea construcției, drumului de acces etc. vor necesita în primul rând evacuarea stratului vegetal superficial cu conținut organic și se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în "Normativul pentru executarea terasamentelor, pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale", indicativ C169-88.

Suprafața săpăturilor generale se va compacta înainte de a se realiza primul strat rezistent de sub închiderile betonate.

Se recomandă protejarea suprafețelor excavațiilor împotriva precipitațiilor, pentru a evita fenomenele de șiroire și înmuiere a terenului.

*În cazul în care la executarea fundațiilor se vor observa izbucniri de apă sau alte neconcordanțe între studiul geotehnic și realitatea în teren se va solicita asistența unui specialist geotehnician în timpul construcțiilor.*

### 3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Zona studiată se află în intravilanul comunei Praid, satul Praid astfel că proiectul în cauză reglementează zona din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitare.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune reglementarea zonei de locuit cu obligativitatea realizării unor zone verzi private.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor loturi pentru locuințe cât și a zonei limitrofe, se

propune amenajarea unui drum cu dublu sens de circulație, având profilul stradal de 1,00 m.

- P01: profilul stradal (carosabil, pietonal și șanț) de 11.00 m – conform planșei A-07.

Străzile vor fi executate cu îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

### 3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

#### 3.5.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se va stabili zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice.

Beneficiarul lucrării este Vincze Bálint și Vincze-Kiss Éva-Klára.

#### 3.5.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea terenului aflat în intravilan a unei suprafețe de **1258.00 mp** pentru zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	1258.00 mp	100.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
Platformă caropsabilă/pietonală	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	1258.00 mp	100.00 %
P.O.T.existent (SC/SterenX100)		0.00 %
C.U.T.existent (SC/Steren)		0.00
P.O.T.conf. P.U.G. (SC/SterenX100)		30.00 %
C.U.T.conf. P.U.G. (SC/Steren)		0.90

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	1258.00 mp	100.00 %
Zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice	1167.00 mp	92.77 %
Teren pentru modernizarea și extinderea străzii existente	91.00 mp	7.23 %
Zonă de locuit	1167.00 mp	100.00 %
Clădiri	max 350.10 mp	30.00 %
Platformă caropsabilă/pietonală	116.70 mp	10.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min 700.20 mp	60.00 %
P.O.T.conf. P.U.G. (SC/SterenX100)		30.00 %
C.U.T.conf. P.U.G. (SC/Steren)		0.90



### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Praid, satul Praid. Zona adiacentă este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețele existente în zonă prin extinderea rețelelor – de alimentare cu apă potabilă și de alimentare cu energie electrică. Canalizarea menajeră este în curs de realizare.

#### **3.6.1. Alimentare cu apă**

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

#### **3.6.2. Canalizarea menajeră**

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și racordate la rețeaua de canalizare existentă. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC. Racordurile la rețeaua existentă se vor face prin intermediul unor cămine de racordare.

#### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Se va realiza prin extinderea rețelei existente, care se află adiacent zonei studiate. Branșarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unor firide electrice de branșament.

#### **3.6.4. Telecomunicații**

Se va realiza prin extinderea rețelei existente adiacent zonei studiate.

#### **3.6.5. Alimentarea cu căldură**

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

#### **3.6.6. Canalizarea pluvială**

Apa pluvială va fi colectată și dirijată prin rigolele de scurgere către șanțuri existente.

#### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologică, prin contract, de o firmă specializată.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

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

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, chimici.

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

Monitorizarea calității solului va consta din urmărirea activității utilajelor în timpul

executarii investitiei, 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.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată are o suprafață de **1258.00 mp** și este proprietate privată.

Zona studiată se află în intravilanul comunei Praid, satul Praid, având posibilitate de acces auto și pietonal pe străzile existente și propuse pentru modernizare, cu posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitare.

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru **zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice**. Regimul de înălțime al construcțiilor propuse: S(D)+P+E(M) pentru locuințe individuale și case de vacanță; P pentru anexe; P+2E pentru funcțiuni turistice.

Regimul de aliniere va fi retrasă cu min. 2 m față de aliniament, conform planșei A-04 – *Reglementări urbanistice*.

Parcățile se vor asigura în interiorul parcelei.

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

Reglementările propuse în Planul 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

27.04.2023



# REGULAMENT DE URBANISM

aferent

**P.U.Z.**

**(construire casă de locuit, anexă, gard de împrejmuire și poartă de acces)  
zonă mixtă: 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 construire casă de locuit, anexă, gard de împrejmuire și poartă de acces – C.F. nr. 54695 – intravilan 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 construire casă de locuit, anexă, gard de împrejmuire și poartă de acces – 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 1258 mp cu categoria de folosință arabil 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.

## **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 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 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 **1258,00 mp** s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

- 1167 mp – locuire permanentă și structuri de cazare turistice;
- 91 mp – căi de comunicație rutieră și amenajări aferentă.

#### 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 împrejmuirilor 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 re folosibile;
- panouri publicitare de dimensiuni mari;
- sunt interzise depozitarea și/sau colectarea inclusiv pe platforme a materialelor re folosibile 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 2 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 2 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. 2m).

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 rețelilor; 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 extinderea rețelei existente.

##### Canalizare menajeră

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

##### 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 parcelat în 7 loturi și teren pentru crearea drumului privat, zonă verde și 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 bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. 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-marونیu;
- 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 impropie 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 împrejurimi

### 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.

### 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.

### Împrejurimi

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.	1258.00 mp	100.00 %
Zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice	1167.00 mp	92.77 %
Teren pentru modernizarea și extinderea străzii existente	91.00 mp	7.23 %
Zonă de locuit	1167.00 mp	100.00 %
Clădiri	max 350.10 mp	30.00 %
Platformă caropsabilă/pietonală	116.70 mp	10.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min 700.20 mp	60.00 %
P.O.T.conf. P.U.G. (SC/SterenX100)		30.00 %
C.U.T.conf. P.U.G. (SC/Steren)		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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "László Beáta".

Data:  
27.04.2023

