

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

*Schimbare de destinatie teren
din zona unitati industriale si depozite
in zona de institutii si servicii in vederea
amplasarii unui hotel*

Strada Grivitei nr. 2
Numar cadastral: 23353

BUSTENI - **judetul** PRAHOVA

FOAIE DE CAPAT

NUME PROIECT: **PUZ – HOTEL Ds+P+3E+M**

ADRESA: BUSTENI, județul PRAHOVA
Strada GRIVITEI nr. 2

BENEFICIAR: Consiliul Local BUSTENI

INITIATORI: S.C. SAGEX CONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN AMBITION S.R.L.
Urbanist: Aurora PAVEL



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

A. Memoriu general

B. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

1. Încadrare în teritoriu

2. Situația existentă

sc. 1:500;

3. Regimul juridic și circulația terenurilor

sc. 1:500;

4. Rețele tehnico-edilitare

sc. 1:500;

5. Reglementări zonificare funcțională

sc. 1:500;

6. Plan de situație exemplificativ

sc. 1:500;

7. Volumetrie

8. Plan de situație

9. Plan demisol

10. Plan parter

11. Plan etaj 1

12. Plan etaj 2

13. Plan etaj 3

14. Plan mansarda

15. Sectiuni

16. Fatade

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

Cuprins:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii, măsuri în continuare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „Plan Urbanistic Zonal – schimbare destinație teren din zona unități industriale și depozitare în zona instituii și servicii, în vederea construirii unui hotel” – Strada Grivita nr. 2, oraș BUSTENI, Județul PRAHOVA.

Beneficiar: **Consiliul Local Buseni**

Initiatori: **S.C. SAGEX CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. URBAN AMBITION S.R.L.**

1.2. Obiectul lucrării

Prin studiul de oportunitate se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR care să fie stabilit la faza PUZ cu următoarea zonă funcțională – Zona Instituii și Servicii (IS) și zona cai de circulație rutieră (CC).

Terenul este proprietate privată conform contractului de suprafață autentificat cu nr. 56 din 16.01.2016 la Biroul Individual Notarial „Mandruta Gabriela”.

Prezentul PUZ a fost întocmit în urma **Certificatului de Urbanism nr. 12 din 01.02.2018 eliberat de Primăria orașului Busteni**, în vederea construirii unui hotel cu regim de înălțime Ds+ P+3E+M.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- rezolvarea circulației și accesului la lot;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul ce a stat la baza elaborării documentației de urbanism PUZ, face parte din intravilanul orașului Busteni.

În conformitate cu reglementările Planului Urbanistic General al orașului Busteni, județul Prahova, folosința actuală a terenului este de curți construcții – zona industrială și mici industrii.

Terenul este situat în zona de protecție a căii ferate București- Brașov și parțial în zona de protecție a râului Prahova. De asemenea se află și în zona de protecție a monumentului istoric <<Statuia „Ultima grenadă a Cap. C-tin Musat”- cod LMI/2015 PH-III-m-A-16871- aflată pe Bulevardul Libertății.

În partea de nord imobilul se învecinează cu strada Grivitei, iar în partea de vest, sud și est se învecinează cu alte proprietăți private.

2.2. Circulația

Accesul se va asigura din strada Grivita.

2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Folosința actuală a terenului este cea industrială.

Relaționări între funcțiuni

Imobilul se învecinează jur-împrejur cu terenuri cu funcțiuni de locuire.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona detaliată în prezentul Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de 2.813,00mp conform masuratorilor cadastrale. Terenul este în prezent liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

În zona aferentă terenului studiat există construcții. Funcțiunea acestora este de locuire cu regim mic de înălțime, maxim P+2E+M.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

2.4. Echipare edilitară

1. Căi de comunicație

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face de pe strada Grivitei, strada cu un profil transversal de 10,00 metri liniari: 7,00 metri liniari carosabil și două trotuare de câte 1,50 metri liniari.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețele de gaze naturale în zonă.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului SC ELECTRICA, există o rețea de electricitate.

5. Telefonizare

Nu există rețele de telefonie în zonă.

2.5. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

CARACTERISTICI GEOTEHNICE :

Caracteristicile, respectiv natura terenului de fundare rezulta din Studiul Geotehnic, presiunea conventionala de calcul fiind de 200 kPA.

Terenul este într-o panta pronunțată .

INCADRAREA SEISMICA :

Amplasamentul se încadrează în zona C de intensitate seismică $k_s=0,24g$ și perioada de colt $T_c= 1,6s$, conform normativului P100-1/2006, valori ce corespund unui grad seismic de 8 conform STAS 11.100/1-93.

ZONA CLIMATICA SI EOLIANA

Conform standardelor STAS 10101/20/1990 amplasamentul se încadrează în zona eoliană B.

Conform normativului C107/3/1995 zona climatică este II, cu temperaturi cuprinse între -15 și +34 grade Celsius.

Conform STAS 10101/21/1992, zona de zăpadă este B.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă. Fostele zona industriale adiacente terenului studiat au actualmente funcțiune de locuire.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu reglementările Planului Urbanistic General al orașului Busteni, lotul în speță face parte din intravilan, având funcțiune de unitati industriale si depozite.

POT- 40%

CUT- 1.4

Rh max- P+1

Retragere laterala / posterioara minim 90 cm

Regimul de aliniere al constructiilor va fi de minim 5 metri fata de aliniament

Spatiu verde 20%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune generarea unei zone de servicii, cu obligativitatea rezervarii unei suprafețe suficiente de spații plantate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face de pe strada Grivitei, strada cu un profil mediu transversal de 10,00 metri liniari: 7,00 metri liniari carosabil si doua trotuare de cate 1,50 metri liniari.

Profilul transversal al acestei strazi ramane neschimbat.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta cu respectarea prevederilor RGU

Conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane - indicativ P 132/93 in vigoare din 06.04.1993 si inlocuit prin Normativ 24/1997, numarul de locuri de parcare propus este de 1loc parcare/6clienti. Hotelul are 24 camere duble, 2 camere single si 4 apartamente (dormitor si living) distribuite astfel:

Etaj 1: 9 camere duble și 2 camere single

Etaj 2: 9 camere duble și un apartament

Etaj 3: 5 camere duble și 2 apartamente

Mansarda: o cameră dublă și un apartament

ce corespund unui numar de 66 locuri.

Conform Normativului mai sus mentionat, numarul necesar de locuri de parcare aferente acestor unitati de cazare este de 11 locuri.

Restaurantul, piscina si dotarile comerciale din cadrul hotelului sunt destinate exclusiv turistilor cazati in hotel.

Se propune un numar de 30 locuri de parcare, acesta fiind supradimensionat, incluzand si locurile necesare personalului angajat.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața terenului ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este de 2,813,00MP conform contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat cu nr. 56 din data de 16.01.2014 la BNP Mandruta Gabriela.

Suprafata zonei de studiu este de 3.905 mp.

Suprafata studiata	existent	%	propus	%
		3905mp	100%	3905mp
Zona unitati industriale si depozite(ID)	2813	72	-	-
Zona institutii si servicii (IS)	-	-	2813	72
Zona cai de comunicatie rutiera(CC)	1092	28	1092	28

Schimbarea funcțională propusă implică construirea pe acest teren a unui imobil cu funcțiune de Hotel cu serviciile aferente.

Reglementări privind caracteristicile tehnice ale parcelei:

UTR 24A

ZONA INSTITUTII SI SERVICII

P.O.T.max.=40,00%

C.U.T.max.=1,8mpADC/mp teren

RMH - Ds+P+3E+M;

Hmax.=25,50m la coama;

H cornisa = 14,50m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitatile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele existente

Racordările la rețelele regiilor de profil se vor face conform avizelor obtinute si procedurilor legale in vigoare. Detaliile specifice, notele de calcul, etc. se vor regasi in memoriile de specialitate – instalatii.

Alimentarea cu apa potabila se va face din rețeaua edilitara.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul rețelei locale de canalizare.

Apele pluviale de pe cladire vor fii colectate prin receptori si deversate in incinta proprietatii. Pentru preluarea apelor pluviale va fi prevazut in incinta un bazin de retentie avand capacitatea calibrata conform proiectului de specialitate .

Incalzirea se va face printr-o centrala termica proprie cu functionare pe baza de combustibil gazos, cu ardere completa si tiraj fortat.

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua electrica edilitara .

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede ca **spațiul plantat** de pe parcelele destinate locuirii să nu fie mai mic de **30%**.

4. CONCLUZII, OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Potentialul de dezvoltare a serviciilor este crescut, fapt ce va genera o dinamica a fortei de munca și o creștere economică a localității. Conform intențiilor conturate prin funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, imobilul propus se încadrează funcțional în zonă.

Forța de munca ce va asigura buna desfășurare a funcțiunii propuse va fi asigurată cu precădere din populația autohtonă.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorii vor suporta toate categoriile de costuri privind lucrările din incinta privată, branșamentele și racordurile la utilități, parcajele în proprietate și rezolvarea acceselor din strada Grivita pe terenul ce face obiectul prezentului studiu.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală vor fi cele privitoare la rețelele edilitare publice complete, conform statutului de teren intravilan.

Întocmit,

Urb. Aurora PAVEL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent

PUZ

Strada Grivitei nr. 2
Numar cadastral: 23353

Oras BUSTENI – judetul PRAHOVA

Cuprins:

1. Tipul de subzonă funcțională

1.1. Funcțiunea dominantă

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise

2.2. Utilizări permise cu condiționări

2.3. Interdicții definitive de construire

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiiri

4. Concluzii

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

1.1. Funcțiunea dominantă:

În conformitate cu reglementările Planului Urbanistic General al orașului Busteni, lotul în speță face parte din intravilan, și are funcțiune de unități industriale și depozitare. Planul Urbanistic Zonal întocmit, reglementează acest lot pentru funcțiunea de instituii și servicii, în vederea amplasării unui hotel.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise:

- servicii hoteliere;
- servicii și dotări pentru deservirea funcțiunii de bază;
- pensiune agro-turistice;
- dotări destinate activităților culturale-educative;
- servicii de întreținere corporală;
- sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness pentru întreținere corporală;
- bazin acoperit și bazin în aer liber;
- funcțiuni de loisir public;
- alimentație publică;
- este permisă utilizarea unor spații de la parter pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu birouri, prestări servicii, etc.);
- se admit funcțiuni pentru servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp desfasurați, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

2.2. Utilizări permise cu condiționări:

- se admit funcțiuni de locuire ca locuințe de serviciu pentru personalul unității;
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

2.3. Interdicții definitive de construire:

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic intens de persoane și marfuri;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament;
- Depozite de deșeuri, altele decât cele necesare serviciilor hoteliere.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

• Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.536/1997.

Amplasarea față de aliniament

• Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul de 6,00 metri liniari fata de limita din nord, in conformitate cu Planșa de Reglementări urbanistice sc. 1:500, anexată documentației.

Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

• fata de limitele laterale, constructiile vor fi amplasate la 6,00 metri liniari, , in conformitate cu Planșa de Reglementări urbanistice sc. 1:500, anexată documentație .

• Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

• Clădirile se vor putea amplasa la minimum 3,00 m față de limita posterioară a lotului.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

• Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Accese pietonale

• Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

• Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

• Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

• Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

• Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Construcția va fi racordată la toate utilitățile necesare, prin legarea la rețelele existente în zona. Racordările la rețelele regiilor de profil se vor face conform avizelor obținute și procedurilor legale în vigoare.

Detaliile specifice, notele de calcul, etc. se vor regăsi în memoriile de specialitate – instalații.

Alimentare cu apă-canal

Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua edilitară.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul rețelei locale de canalizare.

Apele pluviale de pe clădire vor fi colectate prin receptori și deversate în incinta proprietății.

Pentru preluarea apelor pluviale va fi prevazut in incinta un bazin de retentie avand capacitatea calibrata conform proiectului de specialitate .

Alimentare cu căldură

Incalzirea se va face printr-o centrala termica proprie cu functionare pe baza de combustibil gazos, cu ardere completa si tiraj forat.

Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la detinatorii de rețele de gaz.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua electrica edilitara .

Principalele tipuri de instalatii incluse in proiect vor fi :

- Instalatia de iluminat si prize ;
- Instalatia de paratraznet si priza de pamant ;
- Instalatii de iluminat exterior ;
- Instalatii de curenti slabi-telefonie ;

Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, ROMTELECOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim $Ds+P+3E+M$;

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.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- 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 branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, 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 3m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Este interzisă executarea construcțiilor din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Procentul de ocupare al terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări aferente). Lotul studiat va avea funcțiune de servicii (hoteliere) cu un **P.O.T. = 40%**.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje, garaje și anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se permite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane - indicativ P 132/93 in vigoare din 06.04.1993 si inlocuit prin Normativ 24/1997, numarul de locuri de parcare propus este de 1loc parcare/6clienti. Hotelul are 24 camere duble, 2 camere single si 4 apartamente (dormitor si living) distribuite astfel:

Etaj 1: 9 camere duble și 2 camere single

Etaj 2: 9 camere duble și un apartament

Etaj 3: 5 camere duble și 2 apartamente

Mansarda: o cameră dublă și un apartament

ce corespund unui numar de 66 locuri.

Conform Normativului mai sus mentionat, numarul necesar de locuri de parcare aferente acestor unitati de cazare este de 11 locuri.

Restaurantul, piscina si dotarile comerciale din cadrul hotelului sunt destinate exclusiv turistilor cazati in hotel.

Se propune un numar de 30 locuri de parcare, acesta fiind supradimensionat, incluzand si locurile necesare personalului angajat.

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.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Împrejurii

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejuririle vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.

4. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al orasului BUSTENI.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele s-a facut pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Se recomandă centralizarea tuturor informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date, cu scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Urb. Gabriela PAVEL

