

FOAIE DE CAPAT
PUZ - SCHIMBAREA FUNCTIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

in Municipiul CÂMPULUNG,
Strada Calea Măgurii Nr. 6C, CF 83095, Judetul Argeș

Faza de proiectare : **DOCUMENTATIE DE URBANISM**
PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- RLU

Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SRL

Proiectant general : S.C. Consulting Urban Proiect Grup S.R.L.

URBANIST : Arh. MARIANA DASCALU

INTOCMIT: Arh. MARIANA DASCALU

COORDONATOR RETELE: Ing. Alexandru

REDACTARE GRAFICĂ & 3D: S.C. Objekt 704A s.r.l.



CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- 1. Rolul regulamentului Local de Urbanism**
- 2. Baza legala a elaborării**
- 3. Domeniu de aplicare**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public**
- 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitara**
- 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii**
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri**

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 Unități si subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

IV.4. CIRCULATII ACESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.5.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IV.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE,IMPREJMUIRI

IV.9.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

VI. ALTE DATE

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

I. DISPOZITII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1.) Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

(1.2.) PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(1.3.) Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind :

- zonificarea funcțională.
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de DTAC.
- stabilirea priorităților.
- reducerea, desființarea disfuncționalităților.

(1.4.) Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regula, o dată cu Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau Plan Urbanistic General(P.U.G) și în baza Regulamentului General de Urbanism(R.G.U), aprobat cu H.G.R. nr 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000. Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

(1.5.) R.L.U. aferent PUZ - „SCHIMBAREA FUNCTIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E:” este o documentație cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției, în cazul de față, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E” în Municipiul CÂMPULUNG, Str. CALEA MĂGURII Nr.6C, Nr.cad.: 83095, Județul Argeș, beneficiar SC AUROEST GABRIELE SRL (cf. CONTRACT DE VÂNZARE, autentificat sub Nr.76 din 20.02.2024 la BIN Mihăilescu Andra Cristina Daniela din Municipiul Pitești, Județul Argeș, pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. (R122)81 din 10.04.2024, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung și Aviz de Oportunitate Nr. 01 din 27.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung.

(1.6.) Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din Strada Calea Măgurii pe toată latura de Est a parcelei și din aleea de acces la blocuri pe toată latura de Sud a parcelei.

(1.7.) Accesul pietonal și auto se va face din Strada Calea Măgurii, adiacente parcelei pe latura de Est, astfel încât să nu fie deranjate nici vecinătățile, nici pietonii sau conducătorii auto. De la intrare/ ieșire în incintă se va realiza o alee carosabilă și pietonală, pentru care sunt prezentate secțiuni transversale în planșa cu Reglementări urbanistice.

(1.8.) RLU aferent PUZ- „SCHIMBAREA FUNCTIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E:”, amplasat în Str. Calea Măgurii Nr.6C, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale către Consiliul Local al Municipiului Câmpulung.

(1.9.) Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.

(1.10) Prevederile prezentului Regulament sunt în acord cu prevederile legale actuale și vor fi permanent corelate cu evoluția legislației, cu relevanța pentru activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului. De asemenea, sunt corelate cu prevederile RLU al PUG aprobat în zona.

Art. 2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- ✓ Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- ✓ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ✓ Planul Urbanistic General și Regulamentul Local al Municipiului Pitești;
- ✓ Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- ✓ Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- ✓ Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- ✓ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- ✓ Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- ✓ Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- ✓ Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- ✓ Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- ✓ NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- ✓ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

- ✓ Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Codul civil;
- ✓ Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ✓ Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- ✓ Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- ✓ Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- ✓ Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- ✓ Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- ✓ H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- ✓ Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- ✓ Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- ✓ Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- ✓ Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

Art.3. Domeniul de aplicare

(3.1.) Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, stabilind permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare, în cazul de față pentru un teren situat în intravilanul Municipiului Câmpulung.

(3.2.) Terenul studiat, conform documentației cadastrale existente, (S=3560.00mp) cu nr. cadastral 83095, are categoria de folosință fâneată intravilan și este liber de construcții și lipsit de orice fel de rețele tehnico-edilitare.

(3.3) Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din Intravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrative a Municipiului Câmpulung, UTR 14, fiind delimitat astfel:

- la Nord de proprietate privată Coca Nicolae;
- la Sud de domeniul public – Alee acces blocuri
- la Est de domeniul public – Strada Calea Măgurii
- la Vest de domeniul public – alee acces și proprietate privată Ambrozie Veronica

(3.4.) Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică este de 3860.00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneată intravilan.

(3.5.) conform RLU aferent PUG Câmpulung (cap. III Zonificarea teritoriului, 6-zone și subzone funcționale), parcela de teren cu suprafața de 3860.00mp pentru care se propune reglementarea urbanistică, se află în UTR 14, ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime (P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Grui, motiv pentru care se propune schimbarea de funcțiunii zonei și reglementarea urbanistică.

(3.6.) Pentru parcela cu folosința actuală: teren neproductiv (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: **Locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E) – Lm14c**

(3.7.) După avizarea și aprobarea P.U.Z.-ului și introducerea terenului curți - construcții în intravilan, se poate trece la executarea investiției, în baza obținerii autorizației de construire, în baza documentațiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice. Aprobarea P.U.Z.-ului, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. va fi obținută prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung.

(3.8.) PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului având NC 83095 în suprafață de 3860.00 mp („Zona PUZ”). PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Terenuri agricole în extravilan

(1) Nu este cazul, zona studiată se află în intravilanul localității, UTR 14.

Terenuri agricole în intravilan

(2) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de *Reglementări Urbanistice*, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)

(3) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism Planului Urbanistic Zonal și de Certificatul de Urbanism emis pe baza acestuia.

(4) Autoritățile administrației publice locale, vor urmări la emiterea autorizației de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătatea publică.

Suprafețe împădurite

(5) Nu este cazul, zona studiată nu este adiacentă suprafețe împădurite și nici nu cuprinde asemenea tip de suprafețe.

Resursele subsolului

(6) Nu este cazul, în zona studiată, conform studiilor de fundamentare aferente PUG în vigoare, nu au fost identificate resurse naturale în subsolul terenurilor.

Resurse de apă și platforme meteorologice

(7) Nu este cazul. În zona studiată nu există cursuri de apă, lacuri, râuri sau pârâuri și nici platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(8) Nu este cazul, zona studiată nu se află și nu este nici adiacentă unor zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

(9) Zona PUZ este virană, neconstruită, neamenajată și nu afectează lucrări de îmbunătățiri funciare.

(10) Zona PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

Obiective de patrimoniu

(11) Nu este cazul, în zona studiată nu se găsesc obiective de patrimoniu iar zona nu este adiacentă unor obiective de acest tip.

(12) Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală

(13) Zona PUZ nu este inclusă într-un sit arheologic. În legătură cu aceasta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

Expunerea la riscuri naturale

(1) Nu este cazul, zona nu este expusă riscurilor naturale.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Adâncimea de fundare va fi stabilită de către proiectant în urma concluziilor studiului geotehnic care se va efectua pentru faza D.T.A.C., dar nu va fi în niciun caz mai mică decât adâncimea de îngheț specifică zonei (-1.00m de la cota terenului natural).

Expunerea la riscuri tehnologice

(3) Zona studiată prin P.U.Z. , nu este expusă la riscuri tehnologice sau altele care să pună în pericol siguranța construcțiilor. În zonele adiacente parcelei, funcțiunea este de locuire colectivă și individuală, funcțiune propusă și pentru zona studiată (locuire colectivă).

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție, servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, după obținerea avizelor și acordurilor de la deținătorii de rețele, conform cadrului normativ în vigoare.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(5) Nu este cazul, în zona sau în vecinătatea acesteia nu există construcții generatoare de riscuri tehnologice și nici nu vor fi propuse acest tip de construcții.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism la faza P.U.Z.

(7) Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea (colectivă sau individuală) astfel încât, funcțiunea propusă „Locuințe colective cu regim mic de înălțime P-P+2E” este compatibilă cu cea existentă.

(8) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(9) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(10) Se interzice în zona activităților economice, neeconomice sau de orice altă natură să fie amplasate activități generatoare de noxe, care să vicieze apa, aerul sau solul, precum și a celor care sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare a terenului (POT și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)

(11) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a. Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

(12) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, în cazul de față, după cum urmează: zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%

(13) Pentru noile construcții realizate în zona din intravilan propusă spre schimbarea funcțiunii prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

(14) Nu este cazul.

(15) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(19) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Art 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- (1) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;
- (2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- (3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- (4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- (5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- (6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

(7) Conform OMS 119/ 2014 actualizat în 2023:

- Locurile de parcare de pa parcelă vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele locuințelor;
- Platformele selective de depozitare a deșeurilor vor fi amplasate la minimum 10.00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, acoperite și prevăzute cu sifoane de pardoseală pentru a putea fi igienizate;
- Circulația autovehiculelor cu un tonaj mai mare de 3,5t va fi interzisă în interiorul parcelei;

Orientarea față de punctele cardinale

(8) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(9) Se vor respecta normativele cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Nr. 119/ 2014 cu modificările ulterioare.

(10) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(11) Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(12) Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

(13) Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

(14) Nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice

(15) Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(16) Ampriza drumului cuprinde parte carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(17) Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră , sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

(18) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta până la marginea zonei drumului fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului respectiv.

(19) Lucrările din apropierea drumului se vor autoriza numai cu respectarea condițiilor impuse de avizele organelor de specialitate, ale administrației publice, ce se obțin în prealabil.

(20) Aliniamentul este limitat dintre domeniul public și cel privat.

(21) Regimul de aliniere este limitat convențional stabilit prin regulamentele locale de urbanism și prin fixarea unor distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc)

(22) Se va respecta o retragere a edificabilului de 6.85m față de axul central al Străzii Calea Măgurii.

(23) Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau ne paralela cu aceasta.

(24) Pe laturile de Est (Str. Calea Măgurii) și de Sud (alee acces blocuri) se va respecta alinierea construcțiilor existente (blocuri P+4).

(25) Limitele exterioare ale balcoanelor, teraselor și logiilor se vor încadra în mod obligatoriu în limitele edificabilului propus prin P.U.Z.

(26) Autorizarea construcțiilor din interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , stabilite prin prezentul PUZ

- distanțele minime, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite cf. HG 525/ 1996 (RGU)

Amplasarea față de linii electrice aeriene (LEA) și/ sau subterane (LES)

(27) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(28) Amplasarea construcțiilor se va face numai după obținerea avizelor/ acordurilor emise de deținătorul rețelelor de distribuție/ transport a energiei electrice.

Amplasarea față de conductele de gaze naturale

(29) Amplasarea construcțiilor se va face numai după obținerea avizelor/ acordurilor emise de deținătorul rețelelor de distribuție/ transport a gazului natural.

Amplasarea față de aliniament

(30) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

(31) Edificabilul propus (zona în care se pot executa lucrări de construcții) va respecta următoarele retrageri față de limita proprietății:

- față de limita de Sud – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – 2.00m pe toată lungimea;

Amplasarea față de captările de apă

(32) Nu este cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei

(33) La amplasarea în parcelă, pentru zona de implementare (edificabilul propus) a construcțiilor se vor respecta următoarele retrageri/ distanțe:

- față de limita de Nord - 2,00 pe toată lungimea;
- față de limita de Sud – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Vest – 4.15m pe porțiunea adiacentă aleii de acces la blocuri

(34) Pe lângă construcția principală, se vor putea amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

Art 7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.5 m) la drumurile publice proprietate domeniu public, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

(5) Accesul carosabil se va asigura din Strada Calea Măgurii, existentă, stradă categoria III (cu 2 benzi de circulație, având platforma drumului cu lățime totală 6.80m);

(6) Circulația în incintă se va face pe o alee carosabilă, cu 2 benzi de 2.50m (lățimea totală de circulație carosabilă =5.00m), cu trotuare de 1.00m pe ambele laturi (ampriza = 7.00m).

(7) Sunt asigurate cai de intervenție în cazul unor situații de urgență prin cele două strazi adiacente, strada Calea Măgurii și aleea de acces la blocurile P+4 existente.

(8) Este asigurat accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzut în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor (P 118 – 99).

Accese pietonale

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

(10) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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 sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(11) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(12) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

(13) Trotuarele pietonale vor fi amplasate pe ambele părți ale aleii carosabile și vor avea lățimea minimă de 1.00m

(14) Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace de deplasare.

Parcaje

(15) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

(16) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către administrația locală, conform legii.

(17) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

(18) În interiorul parcelei se vor realiza 45 de locuri de parcare supraterane (parcaj cu dale înierbate – grass beton)

(19) Amplasarea construcțiilor necesare investiției propuse, precum și circulația în și din incintă, se va realiza cu respectarea documentației necesare.

Stații pentru transportul în comun

(20) Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

Art 8.Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitara

(1) Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de construcții și nu este ocupat de rețele tehnico -edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

(2) **Alimentarea cu apă** a obiectivului, se va face din rețeaua municipală de alimentare cu apă, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală de alimentare cu apă potabilă. Apa va fi utilizată pentru necesități menajere și stingerea incendiilor.

Distribuția apei, se va realiza prin conducte din țevă de PEHD, iar mai departe la consumatori printr-o rețea de distribuție executată din țevă de PEHD.

(3)Evacuarea apelor

Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă pe Strada Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente. Se vor realiza branșamente la rețeaua stradală de canalizare menajeră.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafețele acoperișurilor se vor scurge liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de canalizare exterioară (geigere colectoare și tubulatură), și evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă pe Str. Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente. Se vor executa branșamente la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, cu autorizație de construire, și cu avizul organelor publice administrative competente, pe baza unor documentații tehnice.

(4) Alimentarea cu gaz natural

Se va face din rețeaua stradală de alimentare cu gaz natural, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui branșament executat la limita proprietății. Gazul natural va fi folosit drept combustibil pentru prepararea hranei (bucătăriei), prepararea agentului termic și a apei calde menajere

(5) Alimentarea cu căldura și apa caldă

Alimentarea cu căldura și apa caldă se va rezolva prin microcentrale termice cu tiraj forțat, în condensare, de apartament, (M.C.T). Acestea vor funcționa cu combustibil gazos = gaz natural. Se interzice folosirea combustibililor lichizi care pot polua aerul.

(6) Alimentarea cu energie electrică

Zona beneficiază de rețea electrică de medie tensiune, pe Strada Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente. Se va executa un branșament la limita proprietății, prevăzut cu BMPT și contoare de măsurare a energiei. Vor trebui întocmite documentații tehnice de specialitate, obținute avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

(7) Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații este prezentă în zona, fiind reprezentată de fibra optică.

Apartamentele vor fi conectate la rețea în funcție de opțiunea utilizatorilor.

(8) Gospodărirea comunala

Deșeurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în puștele cu capac, amplasate pe o platformă betonată amplasată pe latura de nord a clădirii. Evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul execuției lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deșeuri inerte – steril, provenit din excavații, deșeuri metalice, deșeuri menajere care vor fi evacuate auto, prin grija beneficiarului.

Art 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.

Parcelări

(1) Terenul studiat este delimitat prin lucrări cadastrale. Nu se impun parcelări. Suprafața terenului este plană, liberă de construcții și nu este traversată de ape sau pârauri.

Înălțimea construcțiilor

(2) Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maximum Parter + 2Etaje”, cu înălțimea de maxim 10.00m la cornișă, de la cota ±0.00.

Este de menționat că terenurile din imediata vecinătate a incintei P.U.Z.-ului propus, sunt reprezentate de domeniul public al Municipiului Câmpulung pe laturile de Est și de Sud (strada Calea Măgurii la Est și alea de acces la Blocuri la Sud), parcelele adiacente laturilor de Nord și de Vest fiind construite iar clădirile având destinația de locuințe colective (la Vest) și individuale (la Nord). Aspectul exterior al construcțiilor, nu trebuie să contrazică funcțiunea rezidențială (locuințe colective cu regim mic de înălțime P-P+2E).

Art 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (2) 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. (HG 525/1996, Art. 32)
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi
- (4) Culori de câmp – reprezintă minim 70 % din suprafața totală a fațadelor
Pentru culori de câmp se poate folosi albul sau următoarele culori S 0300 – N, S 0505 – Y, S 0505 – B, S 0505 - Y60R, S 0505 - G30Y, S 0505 - R80B conform codurilor de culoare NCS (Natural Colour System)
- (5) Culori pentru soclu - maxim 20 % din suprafața fațadelor
Pentru culori de soclu se pot folosi următoarele culori: S 3500 - N S 2020 - G80Y S 2005 - B S 3010 - Y20R S 2005 - G70Y S 3020 - R90B conform codurilor de culoare NCS (Natural Colour System)
- (6) Materialele permise pentru învelitoare : tablă amprentată tip țiglă sau tablă amprentată fălțuită având culorile brun închis sau gri antracit.
- (7) Materiale permise pentru finisaje : tencuieli decorative și tencuieli mozaicate pentru socluri având culorile menționate anterior, baton aparent, cărămidă aparentă, metal tip Corten, sticlă, lemn aparent tratat vopsit în culori neutre și/ sau nuanțe de gri.

Art 11.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (3) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- (4) Suprafața spațiilor verzi și plantate va fi de minimum 25% din aceea a parcelei.

Împrejmuiri

- (4) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
 - împrejmuiri din gard viu
- (5) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- (6) Înălțimea maximă a împrejmuirilor către stradă nu va depăși 1.80m, va fi transparentă și va fi prevăzută cu un soclu de minimum 30cm.

(7) Înălțimea maximă a împrejuririlor executate între proprietăți nu va depăși 2.00m, poate fi opacă și executată fără soclu.

Aspectul împrejuririlor (gardurilor)

(6) Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale simple – piatră, zidărie, lemn, și metal);

(7) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

(8) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu sau, dacă este posibil numai din gard viu.

Art 12. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

(2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului pentru zona studiată aflat în vigoare, până la avizarea și aprobarea viitorului PUG și RLU din care prezentul plan de urbanism face parte integrantă.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art 13. Unități și subunități funcționale

Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii și reglementare urbanistică este de 3860.00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneată intravilan

Pentru parcela cu folosința actuală: teren fâneată (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: Locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E) – Lm14c

În P.U.Z.-ul de față, incinta cu propuneri are suprafața de 3860.00mp, zonificarea cuprinde :
Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea (3 imobile locuințe colective P+2E)

Subzone funcționale din cadrul zonei funcționale :

- subzona cai de comunicație rutieră și parcaje.
- subzona rețele tehnico - edilitare cu anexe.
- subzona gospodărie comună.
- subzona spații plantate, agrement, protecție.

Toate construcțiile necesare investiției, atât cele ale funcțiunii propuse cât și cele ale funcțiilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1.GENERALITĂȚI,CARACTERUL ZONEI

În P.U.Z.-ul de față, incinta cu propuneri, are suprafața de 3860.00, zonificarea cuprinde :
Funcțiunea dominantă a zonei studiate și care este locuirea (3 imobile locuințe colective P+2E).

• Subzone funcționale din cadrul zonei funcționale :

- subzona cai de comunicație rutieră și parcaje.
- subzona rețele tehnico - edilitare cu anexe.
- subzona gospodărie comună.
- subzona spații plantate, agrement, protecție.

Toate construcțiile necesare investiției, atât cele ale funcțiunii propuse cât și cele ale funcțiilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate.

Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii și reglementare urbanistică este de 3860,00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință arabil intravilan

Pentru parcela cu folosința actuală: teren fâneată (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: Locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E) – Lm14c

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

a) Utilizări permise

- construcții cu funcțiunea rezidențială (locuințe colective cu regim mic de înălțime Max. P+2E);
- circulații carosabile și pietonale ca lucrări aferente;
- rețele tehnico – edilitare;
- gospodărie comunala aferentă funcțiunii investiției propuse;
- spații verzi și aliniamente de protecție

Subzona pentru gospodărie comunala a fost indicată ca amplasament în planșa P.U.Z., în partea de Sud Est a amplasamentului. Se va prevedea o platformă betonată de selectare controlată a deșeurilor, cu europubele, care vor fi evacuate prin intermediul unor firme de specialitate cu care se va încheia un contract.

Conform OMS 119/ 2014 actualizat:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare:

a1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeurile să fie zilnic;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

b) Utilizări permise cu condiții

- construcții și extinderi de anexe care se pot alipi construcțiilor principale, cu respectarea încadrării în edificabilul maxim și respectarea indicatorilor urbanistici aprobati;
- construcții provizorii demontabile, dacă funcțiunea o cere.

c) Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea oricăror alte unități care nu sunt cuprinse la punctele a) utilizări permise și b) utilizări permise cu condiții.

IV.3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru terenul studiat, regimul de aliniere al construcțiilor va fi la minim 2,00m de la limita de proprietate cu strada Calea Măgurii – latura de Est a parcelei (6.85m din axul central al

acesteia) și de 2.00m de la limita de proprietate cu aleea de acces la blocurile existente (latura de Sud a parcelei).

IV.4. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELA

La amplasarea în parcelă, pentru zona de implementare (edificabilul propus) a construcțiilor se vor respecta următoarele distanțe:

- față de limita de Nord - 2,00m pe toată lungimea;
- față de limita de Sud – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Vest – 4.15m pe porțiunea adiacentă aleii de acces la blocuri

Pe laturile de Est (Str. Calea Măgurii) și de Sud (alee acces blocuri) se va respecta alinierea construcțiilor existente (blocuri P+4).

Limitele exterioare ale balcoanelor, teraselor și logiilor se vor încadra în mod obligatoriu în limitele edificabilului propus.

- Construcțiile principale, (imobile locuințe colective P+2E) va avea o regimul de înălțime P+2E, cu înălțimea de maxim 10,00m la cornișa (de la cota ±0.00).

Pe lângă construcțiile principale, se vor amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

IV.5. CIRCULATII, ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Accesul pietonal și carosabil se va asigura din Strada Calea Măgurii, existentă, stradă categoria III (cu 2 benzi de circulație, având platforma drumului cu lățime totală 6.80m);

- Circulația în incintă se va face pe o alee carosabilă, cu 2 benzi de 2.50m (lățimea totală de 5.00m), cu trotuare de 1.00m pe ambele laturi.

- În interiorul parcelei se vor realiza 45 de locuri de parcare supraterane (parcaj cu dale înierbate – grass beton)

- Amplasarea construcțiilor necesare investiției propuse, precum și circulația în și din incintă, se va realiza cu respectarea documentației necesare

- Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace de deplasare.

- Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

IV.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor care pot fi amplasate pe teren conform prezentului regulament va fi de parter + 2 etaje, cu înălțimea maximă 10,00m la cornișă , de la cota ±0.00.

IV.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricație și punere în opera nu afectează mediul înconjurător și sănătatea populației. Volumetria de exterior va fi un echilibrată în vadată în volume regulate. Se interzice folosirea azbocimetului și a tablelor zincate la nivelul invelitorii.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei
- se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător

- se vor folosi culori naturale, deschise, suprafete vitrate
- volumetria de exterior va fi una echilibrată
- acoperișul se va executa în sistem șarpantă în attic din zidărie;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- se recomandă învelitori din tablă amprentată tip țiglă culoarea brun sau gri antracit;
- nu se recomandă accesoriile de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă
- se vor folosi materiale locale: lemn, piatră, etc
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă

IV.8.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de construcții și nu este ocupat de rețele tehnico - edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

• **Alimentarea cu apă** a obiectivului, se va face din rețeaua comunală de alimentare cu apă, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală de alimentare cu apă potabilă. Apa va fi utilizată pentru necesități menajere și stingerea incendiilor.

Distributia apei, se va realiza prin conducte din teava de PEHD, iar mai departe la consumatori printr-o rețea de distribuție executată din teava de PEHD.

• **Evacuarea apelor**

Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă pe străzile Teilor și Livezilor. Se vor realiza branșamente la rețeaua stradală de canalizare menajeră.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafețele acoperișurilor se vor scurge liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de canalizare exterioară (geigere colectoare și tubulatură), și evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă pe străzile Teilor și Livezilor. Se vor executa branșamente la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, cu autorizație de construire, și cu avizul organelor publice administrative competente, pe baza unor documentații tehnice.

• **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va face din rețeaua comunală de alimentare cu gaz natural, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui branșament executat la limita proprietății. Gazul natural va fi folosit drept combustibil pentru prepararea hranei (bucătăriei), prepararea agentului termic și a apei calde menajere

• **Alimentarea cu căldură și apă caldă**

Alimentarea cu căldură și apă caldă se va rezolva prin microcentrale termice cu tiraj forțat, în condensare, de apartament, (M.C.T). Acestea vor funcționa cu combustibil gazos = gaz natural. Se interzice folosirea combustibililor lichizi care pot polua aerul.

• **Alimentarea cu energie electrică**

Zona beneficiază de rețea electrică de medie tensiune, pe străzile Teilor și Livezilor. Se va executa un branșament la limita proprietății, prevăzut cu BMPT și contoare de măsurare a energiei. Vor trebui întocmite documentații tehnice de specialitate, obținute avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

• **Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații este prezentă în zona, fiind reprezentată de fibra optică.

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- 1. Rolul regulamentului Local de Urbanism**
- 2. Baza legala a elaborării**
- 3. Domeniu de aplicare**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public**
- 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitara**
- 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii**
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri**

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 Unități si subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

IV.4. CIRCULATII ACESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.5.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IV.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE,IMPREJMUIRI

IV.9.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

VI. ALTE DATE