REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică
în vederea realizării investiției:
” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P+E) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Municipiul Câmpulung, str. Zăvoiului, nr.14A,
nr.cad.88879, județul Argeș

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
1.2. Baza legală a elaborării
1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
3.1. Zone și subzone funcționale

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE
4.1. Generalități, caracterul zonei
4.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonelor
4.3. Condiții de amplasare pe parcelă
4.4. Circulații accese și staționarea autovehiculelor
4.5. Înălțimea maximă a clădirilor
4.6. Aspectul exterior al clădirilor
4.7. Condiții de echipare edilitară
4.8. Spații libere și spații plantate, împrejmuiri
4.9. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, indicatori urbanistici maximi admiși

5. DISPOZIȚII FINALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P+E) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și construire a construcțiilor în cadrul zonei studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicarea P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei, împreună cu partea desenată care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările si completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pe categoriile de terenuri permise de lege, în limitele teritoriului dat de tema de proiectare, de beneficiar si de terenul care face obiectul de studiu al documentației de urbanism.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

Limita de studiu, propusă prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenurile ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la Nord Est de limita nord estică a zonei pentru căi de comunicație feroviară şi amenajări aferente pe segmentul identificat cu nr.cad.85761, la Nord Est de limita sud vestică a terenului proprietate privată, identificat cu nr.cad.85110, de limita sud vestică a străzii Transilvaniei, necadastrată, la Nord Vest de limita nord vestică a terenului cu destinație specială, identificat cu nr.cad.86146, la Sud de teren cu destinație specială, identificat cu nr.cad.86146 și terenuri proprietate privată, necadastrate.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare de destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului identificat cu nr.cad. 88879, ce are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

Se propune schimbarea de destinație și reglementarea urbanistică a terenului identificat cu numărul cadastral 88879, ce are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung, în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de construire izolat pe lot și regim de înălțime P+1E, împrejmuirea perimetrală a terenului, realizarea și amenajarea accesului pe teren, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției propuse.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona studiata nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel că intervenția în zonă nu afectează patrimoniul construit.

Funcțiunea propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent din proximitate.

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare.

Intervențiile propuse, realizarea unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de construire izolat pe lot și regim de înălțime P+1E, împrejmuirea perimetrală a terenului, realizarea și amenajarea accesului pe teren, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției propuse, sunt compatibile cu caracterul zonei și nu generează impact negativ.

Terenul studiat dispune de acces la strada Zăvoiului, necadastrată cu care acesta se învecinează pe latura de Nord Vest.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnică (DTAC).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va fi permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite conform prezentului Regulament Local de Urbanism.

Se interzice în zona activităților economice, neeconomice sau de orice altă natură, sa fie amplasate activități generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiata prin P.U.Z., nu este expusă la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, eroziuni, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase).

Investiția propusă se încadrează în zonă iar prin amplasamentul propus nu contravine interesului public și răspunde astfel necesităților din zona studiată. Calitatea și siguranța construcțiilor este asigurată prin modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcătuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Este obligatoriu a se respecta și asigura condiții optime pentru stingerea incendiilor conform legislației de specialitate din domeniu.

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele înregistrat cu nr.19364/ 03.07.2026:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc)

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 si nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distantele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distante de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale

- Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

- Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Conform avizului emis de Sucursala Regională CF Craiova cu nr.72/1/1/169/10.06.2026, terenul studiat, identificat cu nr.cad.88879, cu suprafața de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, este situat pe partea stângă a liniei CF 108 Golești - Argeșel, în interstația Câmpulung - Argeșel, de la km. CF 158+211,97 până la km. CF 158+246,27. Linia CF 108 Golești - Câmpulung - Argeșel, în interstatia Câmpulung - Argeșel, face parte din infrastructura feroviară publică și este linie simplă, neinteroperabilă, necentralizată, neelectrificată, hectometrată în debleu față de terenul aferent lucrării proiectate.

În zonă există lucrări de artă la km. CF 158+250 și km. CF 1586757, nu există șanțuri de scurgere a apelor pluviale la baza terasamentului și nici treceri la nivel cu calea ferată.

Terenul studiat în P.U.Z. se află în afara zonei cadastrale CFR, parțial în zona de siguranță a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Conform avizului emis de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării înregistrat cu nr.DT-3832/14.07.2026:

- Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- Este interzisă afectarea sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în proprietatea/administrarea Ministerului Apărării Naționale.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament, menținându-se caracterul frontului stradal existent – retragere 13,00m, față limita de proprietate;
- retragerea minimă față de limitele laterale (Nord Est, Sud Vest) este egală cu jumătate din înălțimea la streașină/atic, nu mai puțin de 3,00m.
- retragerea minimă față de limita posterioară (Sud Est) – în baza avizului administratorului zonei de căi de comunicație feroviară, identificată cu nr.cad. 85761 – minim 12,25m față limita de proprietate, 20,00m față de axul căii ferate.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
-respectarea distantelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
-preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puțuri captare apă potabila , stații de epurare / pre epurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;
-asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic şi funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul pietonal și auto se va realiza din la strada Zăvoiului, necadastrată, situată pe latura de Nord Vest a proprietății, prin racord simplu, dimensionat conform normativelor în vigoare și care să răspundă necesității investiției propuse.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la toate utilitățile existente în zona studiată, iar pentru cele care nu sunt, racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii.

În zona terenului studiat există rețea în sistem centralizat pentru alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul studiat este delimitat prin lucrări cadastrale. Nu se impun parcelări. Nu se impune suprafața lotului minim construibil. Forma acestuia permite realizarea funcțiunii propuse și mobilarea lui pentru funcțiunea propusă. Clădirile rezultate, astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 88879 intabulat în CF 88879, nu este ocupat de construcții și are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Amenajările exterioare propuse urmăresc integrarea armonioasă a construcțiilor în contextul urban și asigurarea unui cadru funcțional și estetic adecvat pentru viitorii locuitori.

Spațiile neconstruite vor fi amenajate preponderent ca spații verzi plantate, cu vegetație specifică zonei, contribuind la integrarea construcției în peisaj.

Procentul minim obligatoriu de **spații verzi** este de **30%**.

Împrejmuirile, porțile, accesurile, aleile, platformele și amenajările vizibile din spațiul public vor fi corelate cu arhitectura construcției principale. Împrejmuirea proprietății: Limita de proprietate va fi delimitată printr-un gard conform reglementărilor locale, asigurând atât securitatea, cât și coerența estetică cu împrejurimile.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Se propune schimbarea de destinație și reglementarea urbanistică a terenului identificat cu numărul cadastral 88879, ce are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung, în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de construire izolat pe lot și regim de înălțime

P+1E, împrejmuirea perimetrală a terenului, realizarea și amenajarea accesului pe teren, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției propuse.

Astfel, pentru terenul propus pentru schimbare de destinație și reglementare, se propune zona funcțională **Lm1 - Zonă pentru locuire individuală (regim de construire izolat pe lot)**.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pt. nr. cad. 88879:

EXISTENT			PROPUS		
Zona studiată	**Suprafață Teren**	**Zona funcțională existentă**	**Zona funcțională propusă**	**Suprafață**	**Procent**
Nr.cad. **88879** Cat. de folosință Fâneață INTRAVILAN	Suprafață teren din măsurători 1988,00mp din acte 2000,00mp	U.T.R.13 - Subzona **ZI** pentru unități industriale	**Lm1** zonă pt. locuire individuală, izolată pe lot	1988,00 mp	100%
TOTAL	**1988,00 mp**		**1988,00 mp**		**100%**

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Lm1 - zonă pentru locuire individuală (regim de construire izolat pe lot).

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

Utilizări admise:

- imobile cu funcțiune de locuințe unifamiliale;
- imobile cu funcțiune de anexe gospodărești pentru depozitare;
- imobile cu funcțiune de garaje/parcaje acoperite și/ sau închise parțial;
- foișoare, pergole, piscine;
- alei carosabile și parcaje la sol pentru autoturisme mici;
- sisteme pentru asigurarea energiei regenerabile;
- spații libere pietonale, spatii verzi amenajate, amenajări peisagistice.

Utilizări admise cu condiționări:

- realizarea rețelelor edilitare necesare funcționarii obiectivelor propuse, cu condiția respectării normelor pentru sănătatea populației și retragerile sanitare aferente, condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și ulterior, DTAC;
- toate construcțiile necesare investiției, atât cele ale funcțiunii propuse cat și cele ale funcțiunilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate;
- platforme pentru depozitarea deșeurilor în sistem selectiv, cu condiția respectării retragerilor sanitare aferente;

- se admite extinderea construcțiilor, daca pentru funcțiunea propusa este necesară, prin alipirea pe una sau mai multe laturi la construcția existentă cu respectarea legislației în domeniul stingerii incendiilor, în vigoare;
- împrejmuirea terenului cu respectarea condițiilor avizatorilor.

Utilizări interzise:

- se interzice amplasarea de imobile cu funcțiune ce nu se înscrie în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- este interzisa amplasarea de unități care pot polua aerul, solul și subsolul, prin noxe, a căror activități au efecte nocive și/ sau dăunătoare asupra mediului și sănătății populației și care folosesc sau produc substanțe radioactive, toxice, explozive, periculoase;
- activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Condițiile pentru amplasare și retragerile minime obligatorii pentru **Lm1 - Zonă pentru locuire individuală (regim de construire izolat pe lot)** sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament, menținându-se caracterul frontului stradal existent – retragere 13,00m, față limita de proprietate;
- retragerea minimă față de limitele laterale (Nord Est, Sud Vest) este egală cu jumătate din înălțimea la streașină/atic, nu mai puțin de 3,00m.
- retragerea minimă față de limita posterioară (Sud Est) – în baza avizului administratorului zonei de căi de comunicație feroviară, identificată cu nr.cad. 85761 – minim 12,25m față limita de proprietate, 20,00m față de axul căii ferate.

4.4. CIRCULAȚII ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal și auto se va realiza din la strada Zăvoiului, necadastrată, situată pe latura de Nord Vest a proprietății, prin racord simplu, dimensionat conform normativelor în vigoare și care să răspundă necesității investiției propuse.

În interiorul parcelei circulația este organizată astfel încât să răspundă necesității funcționării investiției.

Se va executa și un trotuar de garda, de 0,50 m lățime, perimetral clădirilor propuse și alei pietonale de circulație în interior.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/ garare/ andocare, cât și cele de circulație și manevrare a vehiculelor se vor amenaja și dimensiona conform normativelor în vigoare.

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim este de P+1E

Înălțimea maximă streașină/atic = 7,00 m

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

REGULI PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ŞI INTEGRAREA ÎN CONTEXTUL LOCAL

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va urmări integrarea armonioasă în cadrul construit existent, cu respectarea **caracterului dominant al locuirii de tip tradițional** din zona Muscelului.

Clădirea principală nouă cu destinația de locuință va avea dimensiunile exterioare minime de 6.00 m x 8.00 m și suprafața construită minimă de 48.00mp. Dimensiunile minime trebuie respectate fiecare în parte; în aceste dimensiuni se va înscrie și prispa.

Clădirea principală nouă, cu orice destinație va avea dimensiunile exterioare maxime de 12.00 m x 20.00 m și suprafața construită maximă de 240.00mp. Dimensiunile maxime trebuie respectate fiecare în parte; în aceste dimensiuni se va înscrie şi prispa.

În cazul în care suprafața parcelei permite realizarea unei suprafețe construite mai mari decât 240.00 mp şi proprietarul imobilului dorește să construiască, clădirile principale trebuie fragmentate; fragmentarea clădirilor este necesară pentru evitarea realizării unor volume construite prea mari, în contrast cu cele ale clădirilor tradiționale.

Parterul (nivelul principal) cuprinde şi prispa; suprafaţa construită la sol a clădirii (SC, care cuprinde şi suprafaţa prispei) se include în totalitate în suprafaţa desfăşurată a clădirii principale (SD).

Clădirile principale vor avea în mod obligatoriu acoperişuri cu 2 sau 4 pante (continue sau cu rupere de pantă); unghiurile permise ale pantelor învelitorilor sunt între 30-45°. Prin excepție, foișoarele pot avea pantă până la 60°.

Este interzisă folosirea acoperișurilor în terasă la clădirile principale.

Soluția arhitecturală va avea în vedere corelarea volumetriei, proporțiilor, regimului de înălțime, formei acoperișului, tratării fațadelor, materialelor, finisajelor și cromaticii cu vecinătățile, astfel încât să asigure o imagine arhitecturală coerentă, echilibrată și adaptată contextului local.

Construcțiile vor fi concepute cu volume simple, proporții echilibrate și o expresie arhitecturală compatibilă cu funcțiunea de locuire individuală. Acoperișurile, învelitorile, streșinile, tâmplăriile, soclurile, terasele și celelalte elemente de fațadă vor fi tratate unitar, fără elemente disproporționate sau necorelate cu volumul principal al construcției.

Se recomandă utilizarea unor materiale și finisaje durabile, cu aspect adecvat contextului local, precum și a unei cromatici temperate, în nuanțe neutre, calde sau naturale. Se vor evita culorile stridente, finisajele lucioase ori puternic reflectorizante, materialele cu aspect contrastant față de mediul construit, imitațiile neadecvate, materialele cu aspect precar și combinațiile cromatice sau decorative ce pot genera un impact vizual negativ.

Împrejmuirile, porțile, accesurile, aleile, platformele și amenajările vizibile din spațiul public vor fi corelate cu arhitectura construcției principale. Spațiile neconstruite vor fi amenajate preponderent ca spații verzi plantate, cu vegetație specifică zonei, contribuind la integrarea construcției în peisaj.

Prevederi Obligatorii

- se interzice utilizarea materialelor precare sau a culorilor stridente care contravin specificului rural al zonei;
- se vor folosi materiale durabile care, prin tehnologia de fabricare și punerea în operă nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzice utilizarea de învelitori de tabla zincată, lucioasă.

4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat sau prin realizarea în sistem individual în cazul în care branșarea la rețeaua publică nu este posibilă. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie pentru a se evita producerea gheții.

Alimentarea cu apă si canalizare se realizează prin intermediul unor branșamente la rețeaua existentă pe strada Zăvoiului. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui branșament la rețeaua de energie electrica existentă pe strada Zăvoiului. Apele pluviale convențional curate vor fi evacuate pe spațiile verzi din incintă, iar apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unor centrale termice fie prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a localității, fie prin centrală termică electrică cu aport fotovoltaic, după caz.

Colectarea deșeurilor de tip menajer se va face în europubele depozitate pe o platforma de colectare. Colectarea se va face în regim selectiv și vor fi preluate de firmă de salubritate atestată în baza unui contract.

4.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, ÎMPREJMUIRI

Amenajările exterioare propuse urmăresc integrarea armonioasă a construcțiilor în contextul urban și asigurarea unui cadru funcțional și estetic adecvat pentru viitorii locuitori.

Spațiile neconstruite vor fi amenajate preponderent ca spații verzi plantate, cu vegetație specifică zonei, contribuind la integrarea construcției în peisaj.

Procentul minim obligatoriu de **spații verzi** este de **30%**.

Împrejmuirile, porțile, accesurile, aleile, platformele și amenajările vizibile din spațiul public vor fi corelate cu arhitectura construcției principale. Împrejmuirea proprietății: Limita de proprietate va fi delimitată printr-un gard conform reglementărilor locale, asigurând atât securitatea, cât și coerența estetică cu împrejurimile.

4.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR, INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)
P.O.T. maxim admis = 25%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
C.U.T. maxim admis = 0,5

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E
Înălțimea maximă streașină/atic = 7,00 m

4. DISPOZIȚII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

Categoriile principale de intervenție:

- delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spatiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului reglementat prin PUZ;
- schimbarea destinației zonelor funcționale;
- stabilirea condițiilor de construire pentru investiția propusă, realizarea împrejmuirii perimetrale;
- reglementarea urbanistică a întregului teren studiat, prin stabilirea unei zona funcționale omogene care să răspundă nevoilor Beneficiarului;
- lansarea și finalizarea studiilor de racordare la rețelele din zonă și demararea execuției acestora;
- realizarea accesului pe teren și asigurarea posibilității de stingere a incendiului conform normativelor și legislației în vigoare.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local.

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

întocmit

master urb. Sebastian STOICA