

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI.....	2
1.1. Cadrul legal de elaborare a R.L.U.	2
1.2. Documentații pentru care se elaborează R.L.U.	3
1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism	3
1.4. Domeniul de aplicare al R.L.U.	3
2. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.....	3
2.1. Principii generale.....	3
2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	5
2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	7
2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	9
2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	11
2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor.....	13
pentru construcții.....	13
2.3.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi ...	14
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	15
3.1. Unități funcționale.....	15
3.2. Unități teritoriale de referință	17

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P + 2E + M

**Strada Mihai Dodu f.n. Municipiul Câmpulung Moldovenesc,
județul Suceava**

1. GENERALITĂȚI

1.1. Cadrul legal de elaborare a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism – R.L.U, a fost elaborat în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, precum și cu alte acte normative și studii și anume:

- Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul civil;
- Legea nr. 10/1995, modificată prin Legea nr. 177/2015 – privind calitatea în construcții;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000) ;
- Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
- Legea nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului ;
- Ordonanța nr. 7/ 2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea 215/2001 al administrației publice locale ;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică ;
- Normativ P118/99 – privind siguranța la foc a construcțiilor, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 27/N/1999;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- PUG al Municipiului Câmpulung moldovenesc și Regulament de urbanism aferent;
- Studiu geotehnic, întocmit de SC MOLDOVA GEO CONSULTING SRL. C-lung Moldovenesc;
- Plan topografic avizat OPCI.

1.2. Documentații pentru care se elaborează R.L.U.

Prezentul Regulament local de urbanism se elaborează pentru stabilirea condițiilor de construire a unor locuințe colective, în blocuri cu regim mic de înălțime, pe un teren proprietate privată, situat în municipiul Câmpulung Moldovenesc, strada Mihai Dodu.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare al R.L.U.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin P.U.Z, pentru terenul situat în intravilanul localității, pe strada Mihai Dodu și delimitată cu linie continuă roșie, în planșa 2 – Reglementări urbanistice.

P.U.Z. - ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe terenul aflat în limita terenului studiat.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. Principii generale

▪ art. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată.

Modificarea RLU aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUZ și

implicit ale RLU aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

▪ art. 2 – Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru terenul cu suprafața de 7344mp, aflat în intravilanul Municipiului Câmpulung Moldovenesc, teren proprietate pe care se propune construirea unor locuințe colective.

Terenul aferent documentației de urbanism în faza PUZ este proprietatea lui CEGOLEA VASILE și CEGOLEA MARIA, cu drept de suprafață pentru o perioadă de 99 de ani în favoarea S.C. MDVITCONSTRUCT SRL, conform Contract de Donație nr. 3537 din 12.11.2021 și se identifică cu parcelele cadastrale:

- nr. 40223, cu suprafața de 6169mp din acte și suprafața măsurată de 6688mp, conform CF nr. 40223 din 09.07.2020;
- nr. 40110, cu suprafața de 656mp, CF nr. 40110 din 12.04.2022;

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin PUZ, delimitată cu linie continuă roșie, în planșa 2 – „Reglementări urbanistice”.

P.U.Z. - ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe terenul aflat în limita terenului studiat.

Vecinătățile terenului care fac obiectul R.L.U. are următoarele:

- la nord - strada Mihai Dodu și locuințe particulare;
- la est – proprietate particulară;
- la vest – teren și locuință proprietate particulară;
- la sud – teren proprietate privată;

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la modul de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.

Activitatea de construire în cadrul PUZ propus se va desfășura pe terenuri libere neconstruite (curți – construcții; agricolă).

Autorizarea construcțiilor se va face de către Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 și a legii 453/2001.

Autorizarea construcțiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii și aprobării acestor documentații.

În cazul în care Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent nu conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seamă de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcțiilor supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z. și se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Regulile stabilite prin prezentul P.U.Z. se substituie celor conținute în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Vatra Dornei.

Sunt și rămân aplicabile în teritoriu prevederile Capitolului IV ale Codului Civil și reglementările urbanistice.

După aprobarea P.U.Z., prezentul regulament devine baza legală și actul de autoritate ce va privi atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

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

Funcțiunea principală a zonei este LOCUIREA iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice;
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor;

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte;
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

▪ **art. 3 – Terenuri agricole în extravilan**

Nu este cazul.

▪ **art. 4 – Terenuri agricole în intravilan**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.*

(2) *De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:*

- *valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;*
- *amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.*

▪ **art. 5 – Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

▪ **art. 6 – Resursele subsolului**

Nu este cazul.

▪ **art. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

▪ **art. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

▪ **art. 9 – Zone construite și protejate**

Nu este cazul.

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

▪ art. 10 – Expunerea la riscuri naturale:

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.*
- (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 de fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.*

Nu este cazul.

Conform studiului geotehnic, terenul nu prezintă fenomene fizico - geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecări de teren, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.

▪ art. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de 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 este interzisă.*
- (2) *În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.*
- (3) *Fac excepție de la prevederile alin . (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.*

Nu este cazul.

În zonă nu există surse care pot genera explozii, radiații, surpări de teren, poluare a aerului, apei sau solului.

▪ art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.*

Nu este cazul.

Zona funcțională propusă – **zonă funcțională locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii)**, nu va fi generatoare de riscuri tehnologice.

▪ art. 13 – Asigurarea echipării edilitare:

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.*
- (2) *Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.*

Pentru construcțiile care se vor realiza în zona funcțională propusă, alimentarea cu apă, evacuarea alelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea construcțiilor la rețelele utilitare existente în zonă.

Extinderile de rețele vor face parte integrantă din documentațiile tehnice care se vor întocmi la fazele următoare de elaborare a proiectului.

Asigurarea echipării edilitare pentru construcțiile prevăzute pe terenul studiat se va face conform „Reglementări – lucrări edilitare” (planșa 3 din P.U.Z.).

▪ art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției noi și funcțiunea propusă a zonei, pentru care s-a întocmit documentația de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată prin țesut urban și conformare spațială proprie.*

(2) *Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 din R.G.U.*

Destinațiile construcțiilor propuse vor fi compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, respectiv cea de locuire.

▪ art. 15 – Procentul de ocupare al terenului

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism.*

Pentru **zonă funcțională locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii)**, se propun următorii indici urbanistici:

- pentru subzona locuințe colective P+2E+M:
 - procentul de ocupare a terenului – **POT**:
 - **maxim = 35%**;
 - coeficientul de ocupare a terenului – **CUT**:
 - **maxim = 1,40**;

- pentru subzona funcțiuni complementare:
 - procentul de ocupare a terenului – **POT**:
 - **maxim = 35%**;
 - coeficientul de ocupare a terenului – **CUT**:
 - **maxim = 0,70**;

▪ **art. 16 – Lucrări de utilitate publică**

(1) *Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.*

(2) *Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.*

Autorizarea executării altor construcții, pe terenul care a fost rezervat în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

▪ **art. 17- Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinal, conform anexei 3 la regulament.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014, completat cu O.M.S. nr. 994/2018, asigurându-se însorirea de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă.

▪ **art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice**

(1) *În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice:*

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse energie (inclusiv funcțiunile complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) conducte de alimentare cu apă, canalizare sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) *În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.*

(3) *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire sau compatibile cu acestea este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.*

Față de limita de la sud a străzii Mihai Dodu, zona construibilă se va afla la distanța de minim 5,00m, pentru subzona funcțiuni complementare și la minim 40m pentru subzona locuințe colective cu regim mic de înălțime.

▪ **art. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

▪ **art. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

Nu este cazul.

▪ **art. 21 – Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

▪ **art. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

▪ **art. 23 - Amplasarea față de aliniament**

(1) *Clădirile vor fi amplasate la aliniament sau retrase față de acesta, după cum urmează:*

a) *În cazul zonelor construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.*

b) *Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.*

(2) *În ambele situații, autorizarea de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.*

(3) *Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii .*

(4) *În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.*

În situația dată, aliniamentul se consideră limita dintre domeniul public (str. Plutonier Ghiniță) și parcela studiată.

Amplasarea față de aliniament va respecta, conform planșei nr. 2 – „Reglementări Urbanistice”, următoarele distanțe:

- pentru subzona locuințe colective P+2E+M:
- limita B - B, retrasă față de aliniament - la **minim 40,00 m**;

- pentru subzona funcțiuni complementare:
 - limita A - A, retrasă față de aliniament - la **minim 5,00 m**;

▪ **art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :*

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil ;

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Zona de implementare a construcțiilor va respecta următoarele distanțe față de celelalte limite ale parcelei:

- pentru subzona locuințe colective P+2E+M:
 - retras față de limita laterală de la est – **minim 8,00m**;
 - retras față de limita laterală de la vest – **minim 8,00m**;
 - retras față de limita posterioară de la sud – **minim 2,00m**;
 - retras față de limita de la nord – **minim 8,00m**;
- pentru subzona funcțiuni complementare:
 - retras față de limita laterală de la est – **minim 3,00m**;
 - retras față de limita laterală de la vest – **variabil de la 10,00m la 13,50m**;
 - retras față de limita de la nord – **minim 5,00m**;
 - limita posterioară de la sud – **la limita subzona locuințe colective P+2E+M**;

Respectarea distanțelor minime obligatorii prevăzute de Codul civil se îndeplinește prin aplicarea corectă a prevederilor articolului anterior.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

▪ **art. 25 - Accese carosabile**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.*

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (1) cu avizul unităților teritoriale de pompieri.*

Se va asigura accesul carosabil și pietonal la drumul public , strada Mihai Dodu, printr-o alee carosabilă cu lățimea de 7,00m (2 benzi), dimensionată și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

În incintă se vor prevedea alei carosabile cu 2 benzi de circulație (2 sensuri), de 5,00m și 6,00m lățime.

▪ **art. 26 - Accese pietonale**

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

(2) *În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pietonal, 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.*

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

Accesul pietonal în incintă se va asigura din trotuarul străzii existente, strada Mihai Dodu, pe trotuarele aleilor carosabile din incintă propuse.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

▪ **art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

Se va asigura racordarea construcțiilor propuse la rețelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, prin extinderea acestora.

▪ **art. 28 - Realizarea de rețele edilitare**

(1) *Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.*

(2) *Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.*

Se vor respecta prevederile articolului.

▪ **art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) *Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului, sau județului, dacă legea nu dispune altfel.*

(2) *Rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.*

(3) *Lucrările prevăzute la aliniatele (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.*

Se vor respecta prevederile articolului.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

▪ art. 30 – Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

(2) Autorizarea executării lucrărilor, pe baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și , respectiv, de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei ;

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Nu este cazul .

▪ art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Pentru clădirile propuse în prezenta documentație PUZ, se reglementează regimul de înălțime:

▪ pentru subzona locuințe colective P+2E+M:

- **maxim P + 2E + M;**

- înălțimea la coamă: **maxim 16,00m** (de la cota ± 0,00);

- înălțimea la streșină: **maxim 12,00m** (de la cota ± 0,00);

▪ pentru subzona funcțiuni complementare:

- **maxim P + 1E;**

- înălțimea la atic: **maxim 8,00m** (de la cota ± 0,00);

Clădirile vor fi de tip urban.

Acoperișurile vor fi tip șarpantă cu forme simple, în două sau mai multe ape, sau tip terasă.

Materialele de finisaj vor fi țiglă sau tablă multistrat, sau cu acoperire din piatră pentru acoperișuri înclinate.

Tencuielile vor fi decorative simple sau cu intercalate cu suprafețe placate cu piatră sau lambriuri de lemn.

Culorile vor fi naturale lemn - natur sau băițuit, piatră naturală, etc.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

▪ art. 33 - Parcaje

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emit numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*

(2) *Prin excepție de la aliniatul precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, sau de către primari, conform legii.*

(3) *Suprafețele parcajelor se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5, a regulamentului general de urbanism.*

Conform prevederilor capitolului Regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr. 305 din 25.07.2024, emis de Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc, pentru fiecare apartament se vor asigura câte 2 locuri de parcare.

În cazul soluției studiate se propun un număr de **140 locuri** de parcare pentru 70 de apartamente.

▪ art. 34 - Spații verzi și plantate

(1) *Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la prezentul regulament.*

Conform Anexa 6 din HG 525/96, pct. 6.8, pentru zona de locuințe se va asigura o suprafață de minim 2mp/persoană.

În prezenta documentație, la o populație estimată la cca. 180 persoane (70 apart. x 2,5 pers /apart) se propune o suprafață de cca 700mp, ceea ce înseamnă cca. 3,9mp/loc..

▪ art. 35 - Împrejurimi posibile

(1) *În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi :*

În prezenta documentație, la o populație estimată la cca. 180 persoane (70 apart. x 2,5 pers /apart) se propune o suprafață de cca 700mp, ceea ce înseamnă cca. 3,9mp/loc..

▪ art. 35 - Împrejmuiri posibile

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice (spre strada Mihai Dodu) va fi de maximum 1,50 m de la nivelul (terenului) trotuarului și va fi de tipul transparent, fără soclu.

Împrejmuirea de pe celelalte laturi poate fi transparentă dublată de vegetație, sau opacă cu înălțimea maximă de 1,80m. Poate fi cu sau fără soclu.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități funcționale

Se instituie • **zonă funcțională locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii)**, cu subzonele:

• **subzona locuințe colective cu regim de înălțime, maxim P + 2E +M;**

○ **funcțiunea dominantă a subzonei:**

- locuirea - **locuințe cu regimul maxim de înălțime – P+2E+M** (cu subsol parțial sau total, funcție de condițiile locale a terenului);

○ **funcțiuni complementare admise:**

- servicii, mic comerț, birouri, compatibile cu funcțiunea de locuire;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

○ **utilizări permise:**

- construcții pentru servicii, birouri, mic comerț;
- circulații pietonale;
- plantații cu vegetație de aliniament;
- locuri de joacă pentru copii, spații recreere;
- mobilier urban;
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente;
- iluminat public, iluminat ambiental, etc.).

- *utilizări permise cu condiții:*
 - construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată, exemplu: cabinete medicale, studio foto, atelier pictură și altele asemenea;
- *utilizări interzise:*
 - sunt interzise funcțiunile de tip industrial, de depozitare, activități productive ori de altă natură incompatibilă cu funcțiunea de locuire;
- **subzona funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii), cu regim de înălțime maxim P+1E;**
 - *funcțiunea dominantă a subzonei:*
 - **construcții de comerț și /sau servicii cu regimul de înălțime maxim P+ 1M, care pot fi de tipul:**
 - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
 - magazin universal;
 - centru comercial;
 - servicii către populație: frizerie,coafură, croitorie și altele asemenea;
 - servicii de asistență sanitară
- **subzona circulații auto și parări, circulații pietonale;**
 - *funcțiunea dominantă a subzonei:*
 - circulație carosabilă, parcare, circulație pietonală;
 - *funcțiuni complementare admise:*
 - spații verzi amenajate;
 - accese pietonale și carosabile;
 - *utilizări permise:*
 - circulații pietonale și carosabile;
 - plantații cu vegetație de aliniament;
 - mobilier urban;
 - instalații aferente spațiilor verzi (irigații, iluminat public, iluminat ambiental, etc.).
 - *utilizări permise cu condiții:*
 - construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare, sunt realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea dominantă;
 - *utilizări interzise:*
 - sunt interzise orice funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă;

- **subzona spații verzi amenajate; loc de joacă copii; platformă gospodărească;**

- *funcțiunea dominantă a subzonei*

- spații verzi amenajate pe suprafețe libere ;

- *funcțiuni complementare admise*

- rețele tehnico – edilitare;
- spații verzi organizate;

- *utilizări permise*

- mobilier urban;
- instalații aferente spațiilor verzi (iluminat public, iluminat ambiental, etc.).

- *utilizări permise cu condiții:*

- construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată;

- *utilizări interzise:*

- funcțiuni incompatibile cu funcțiunea subzonei.

3.2. Unități teritoriale de referință

Terenul studiat se încadrează în unitatea teritorială de referință UTR 11 și nu generează o unitate teritorială de referință nouă..

Întocmit:

arh. C. Hison

c. arh. Aprodu V.

