

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
SCHIMBAREA DESTINAȚIEI CLĂDIRII:
DIN ANEXA A EXPLOATAȚIEI ÎN LOCUINȚĂ
Nr. cad 41063
Câmpulung Moldovenesc**

Iunie 2022

FOAIE DE GARDĂ

Nr. cad 41063
Câmpulung Moldovenesc

| | |
|--------------------|---|
| DENUMIREA LUCRĂRII | INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI SCHIMBAREA DESTINAȚIEI CLĂDIRII: DIN ANEXĂ A EXPLOATAȚIEI ÎN LOCUINȚĂ Nr. cad 41063 - Campulung Moldovenesc |
| DATA ELABORARE | Iunie 2022/ proiect DU49 nr. 23.05.2022 |
| BENEFICIAR | PÎRLEA MIHAELA |
| PROIECTANT GENERAL | S.C. ARIA URBANĂ S.R.L. <ul style="list-style-type: none">• <i>specialiști</i> <i>urbanism</i> |
| | <ul style="list-style-type: none">• <i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i>• <i>Urb. Radu Ștefan Andreescu</i> |



BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE

Memoriu General PUZ

- Volumul 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE
- Volumul 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

- Plansa 1 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
- Plansa 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:500
- Plansa 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:500
- Plansa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REGIMUL JURIDIC, SC. 1:500
- Plansa 5 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ: ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE APĂ UZATĂ, ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ, SC. 1:500
- Plansa 6 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PLAN MOBILARE URBANĂ, SC. 1:500

MEMORIU GENERAL PUZ

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

CUPRINS

| | |
|--|----|
| CUPRINS..... | 5 |
| Cap. I - INTRODUCERE..... | 7 |
| I.1. Date de recunoaștere a documentației..... | 7 |
| I.2. Obiectul lucrării..... | 7 |
| I.3. Surse documentare..... | 7 |
| Cap.II – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU..... | 8 |
| Cap.III – SITUAȚIA EXISTENTĂ..... | 9 |
| III.1. Încadrarea in localitate..... | 9 |
| III.2. Elemente ale cadrului natural..... | 9 |
| III.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic..... | 10 |
| III.4. Tipuri de proprietate asupra terenului..... | 12 |
| III.5. Concluzii și recomandările Studiului Geotehnic..... | 13 |
| III.6. Echiparea existentă..... | 13 |
| Cap.IV - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ..... | 13 |
| IV.1. Obiective noi solicitate prin tema program..... | 13 |
| IV.2. Funcțiunea și amplasarea pe parcelă..... | 13 |
| IV.3. Capacitate , suprafața desfășurată..... | 14 |
| IV.4. Organizarea spațial volumetrică a parcelei..... | 14 |
| IV.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale..... | 14 |
| IV.6. Soluții pentru spațiile verzi..... | 14 |
| IV.7. Profiluri transversale..... | 14 |
| IV.8. Regim de construire..... | 14 |
| IV.9. Echiparea edilitară..... | 15 |
| IV.10. Bilanț teritorial..... | 15 |
| Cap.V- CONCLUZII..... | 15 |

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
SCHIMBAREA DESTINAȚIEI CLĂDIRII:
DIN ANEXĂ A EXPLOATAȚIEI ÎN LOCUINȚĂ
Nr. cad 41063
Câmpulung Moldovenesc**

| | |
|---|--|
| DATA ELABORARE | Iunie 2022 |
| BENEFICIAR | PÎRLEAMIHAELA |
| PROIECTANT GENERAL | S.C. ARIA URBANĂ S.R.L. |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>specialiști urbanism</i> | <ul style="list-style-type: none">• <i>Urb. Radu Ștefan Andreescu - șef proiect</i>• <i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i> |



MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. I - INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI SCHIMBAREA DESTINAȚIEI CLĂDIRII:
DIN ANEXĂ A EXPLOATAȚIEI ÎN LOCUINȚĂ**

AMPLASAMENT: **NR. CAD 41063, CÂMPULUNG MOLDOVENESC**

BENEFICIAR: **PÎRLEA MIHAELA**

PROIECTANT: **SC ARIA URBANĂ SRL**

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARE : **IUNIE 2022**

I.2. Obiectul lucrării

Documentația de față s-a întocmit în vederea introducerii în intravilan, stabilirea regulilor de ocuparea a terenului, amplasarea construcțiilor și amenajarea parcelei în suprafață de 8781 mp situat Câmpulung Moldovenesc, nr. cad 14063.

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. se intenționează introducerea în intravilan a 878mp (din lotul de 8781 mp) și reglementarea acestuia în relație cu parcelele învecinate și mediul ambiental, funcțiunea compatibilă zonei, retrageri și aliniament, indicatori urbanistici, accesul carosabil și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică. Întocmirea P.U.Z. este solicitată de administrația Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc în conformitate cu C.U. 58 din 03.02.2022 eliberat în vederea introducerii în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice de construire și amenajare pentru locuințe, anexe și utilități.

I.3. Surse documentare

Ca surse documentare s-au utilizat :

- PUG Câmpulung Moldovenesc
- Ridicare topografică
- Studiu Geotehnic
- Ghidul de arhitectura OAR– Zona Bucovina de Sud

La baza elaborării Planului Urbanistic Zonal stă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009/2000.

Cap.II – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

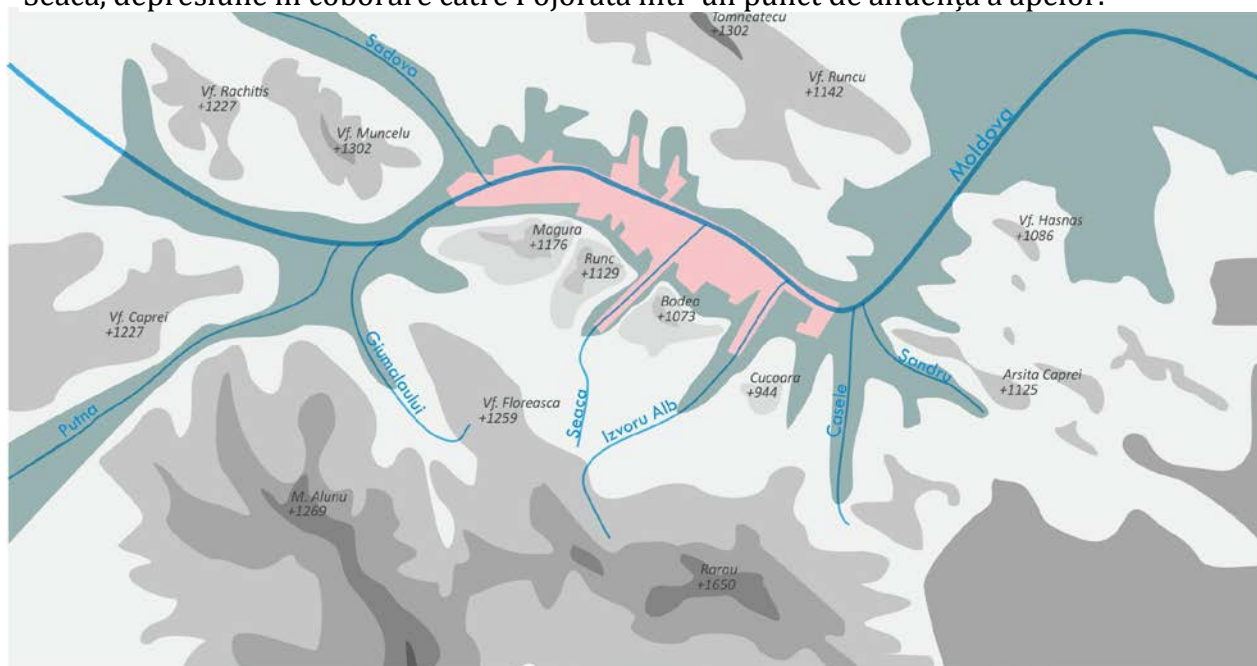
Municipiul Câmpulung Moldovenesc, centru al unui ținut cu același nume al cărei extinderi geografice și istorice se întind în legende și mit, este parte componentă a Județului Suceava, respectiv a regiunii istorice și identitare Bucovina.



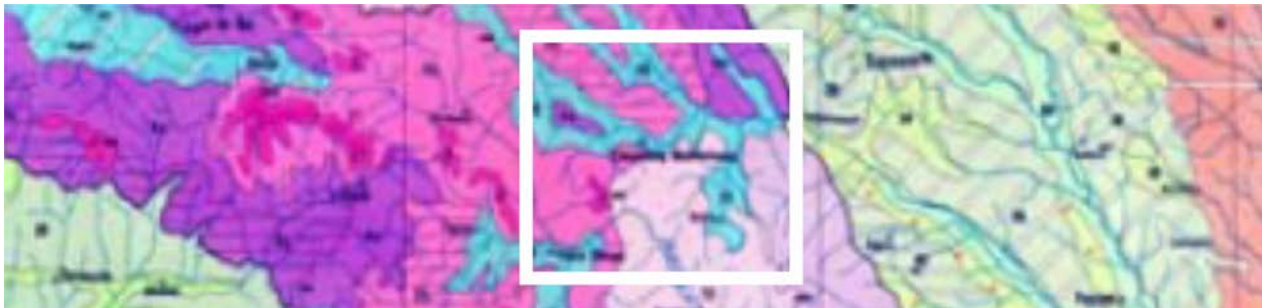
Orașul istoric Câmpulung este amplasat în lungul Văii Moldovei pe un culoar îngust care străbate despartind Obcinele Fedeleului la Nord de Masivul Giumalău – Rarău către Sud. Orașul ocupă o depresiune îngustă mărginită de înălțimi montane.

Dacă la Vest este limitat de vârfurile Măgura–Muncelu, iar la est Hasnas – Caprei, în schimb pe direcția Nord – Sud masivele montane strâng valea dând astfel profilul alungit al orașului.

Astfel în Nord orașul este ecranat de terminația prelungă în descreștere către Est a Obcinelor Fedeleului iar către Sud dintr-un plan retras se ridică Masivul Giumalău – Rarău. Între Rarău și orașul din vale este interpus un aliniament de maguri piramidale - Munceii Câmpulungului cele mai nordice subunități ale masivului. Se conturează astfel o zonă depresionară (zona de studiu extinsă a documentației) între maguri și masiv drenată către nord de Izvorul Alb și Seaca, depresiune în coborâre către Pojorâta într-un punct de afluență a apelor.



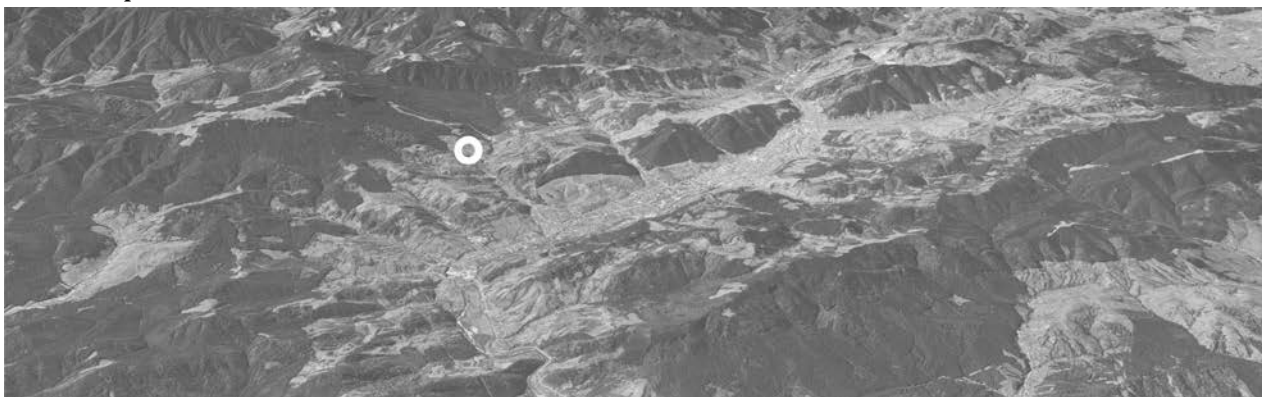
Din punct de vedere al peisajului (conform *Hărții Peisajelor geografice din România - Ana Popova-Cucu*) Depresiunea Câmpulung se află la contactul munților înalți cu creste și relief glaciatic (Obcinele - tufărișuri și pajiști subalpine) la Nord și munți sub influența climatului continental către Sud (Masivul Rarău cu păduri de molid și pe alocuri pin). Depresiunea are un aspect deluros, cu păduri de molid, de amestec (molid, brad și fag) și pajiști.



Cap.III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.1. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este localizat la Sud de Municipiul Câmpulung Moldovenesc, în extravilan pe versanții drenați de Valea Izvorului Alb. Accesul către teren se face prin DJ175A de unde se ramifică un drum la stânga mai jos de Pârția de schi. Drumul de acces este pietruit și este parțial cadastrat cu n.c. 41063. Profilul drumului variază între 4m și 5m. Acesta ajunge până la limita parcelei studiate.



III.2. Elemente ale cadrului natural

Arealul cuprins între versantul Nordic al Masivului Rarău și salba de Maguri care străjuiesc orașul către Sud se conturează ca o depresiune colinară orientată Est-Vest.

Relieful este segmentat de văile Izvorului Alb și Seaca.

Având în vedere caracterul depresionar al zonei, constituie un spațiu intermediar între oraș și Masivul Rarău.



Sânul pe care este amplasat terenul, este delimitat de două pârauri la Est (Paraul Chelarilor) și Vest, coborâte din preajma vârfului Rarău care se varsă în cursul Izvorului Alb. Versatul este închis la partea superioară de o zonă împădurită.

Având o coborâre medie de 15 % către Nord, amplasamentul oferă o bună panoramă a depresiunii colinare închisă de Muscele. Culoparul de perspectivă a Izvorului Alb se închide către oraș de coama Obcinei.



III.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Versantul este ocupat de case și pensiuni în Valea Izvorului care se îndesesc către oraș la Sud, iar spre Nord se compune din pajiști private bine definite cadastral. Fânețe/șoproane din lemn și case sunt presarate răsfirat pe incintele delimitate de molizi, brazi, fagi, anini și tufăriș.

Terenul în studiu este amplasat mai sus pe versant la limita padurii cu acces din drumul pietruit n.c. 41063.

Construcțiile existente, parter sau parter și mansardă sunt în general din lemn sau îmbrăcate în lambriu.

Caracterul zonei este determinat în primul rând de cadrul natural. Parcelele ample geometrizzate, căpițe de fân, construcțiile așezate firesc în peisaj, cu o densitate și un gabarit redus, vegetația de împrejmuire, și suprafața nesistemată a terenului sunt elementele ce completează și amplifică imaginea generală. Un peisaj rural așezat prin dialogul între mediul natural și cadrul locativ.

Din punct de vedere al arhitecturii specifice Orașul și vecinătatea conturează Zona etnografică Câmpulung Moldovenesc parte a Bucovinei de Sud.

Enumerăm câteva dintre caracteristicile construcțiilor și recomandările din Ghidul de Arhitectură locală O.A.R.:



Caracteristici generale :

Casele, cu dimensiuni variind între 8 x 5 m și 11 x 6 m, întotdeauna pe parter, sunt construite mai ales din lemn de brad sau molid, în două sisteme predominante: cu pereți în cununi de bârne rotunde încheiate la colțuri „stânește” sau cioplite pe 2 două sau patru părți (începând cu secolul al XIX-lea) încheiate „în coadă de pește”, „în coadă de rândunică”, „în zimți” și „în căței”; „în amnari”, cu bârne cu secțiuni mai mici montate în cadre de lemn. La huțuli casele sunt construite din jumătăți de bârne de brad, cu partea rotundă spre exterior.



Acoperișurile caselor românești au fost numai în patru ape („table”) până în secolul al XIX-lea când a apărut și acoperișul în două ape ca o influență a coloniștilor germani, de unde și denumirea de „casă nemțească”.

Învelitoarea este de cele mai multe ori din șindrila scurtă sau lungă (draniță).

Pereții sunt lăsați cu bârnele

aparente la exterior (întotdeauna la casele huțulilor) sau lipiți cu pământ și văruiți sau „muruți” (zugrăviți cu humă).

Uneori pereții sunt lăsați cu bârnele aparente și doar ancadramentele ferestrelor sunt lutuite și văruite (zonele etnografice Rădăuți, Dorna și Câmpulung Moldovenesc). Ferestrele caselor, în vechime foarte mici și de obicei pătrate, se măresc cu trecerea timpului și devin asemenea celor de la oraș, la început cu tâmplărie simplă și apoi dublă. Uneori ferestrele sunt protejate cu grilaje din lemn (în formă de cruce) sau din fier, ornamentate (zona etnografică Rădăuți). O trăsătură caracteristică a zonei Bucovina de Sud este, uneori, gruparea ferestrelor în perechi, câte două pe peretele unei încăperi.

Tipurile de locuințe sunt: cu o cameră (monocelulară); cu tindă și „casă” (cameră); cu tindă, casă și cămară; cu tindă, două camere și polată („șandrama” în sudul zonei); se întâlnesc toate

tipurile posibile de spații deschise și acoperite (spații semideschise) tradiționale: prispa, cu sau fără stâlpi și balustrade; cerdacul și foisorul (sau pridvorul) amplasat central sau pe colț. Stâlpii sunt simpli sau ornamentați prin crestare iar balustradele de asemenea simple sau ornamentate prin traforare, la fel ca frontoanele foisoarelor.

Arhitectura rurală contemporană este caracterizată de casele/ „vilele” urbane amplasate inadecvat în cadrul gospodăriei, fără a ține cont de modul de construire autohton. Un aspect contradictoriu, des întâlnit, este faptul că acareturile, și dintre acestea mai ales șura, sunt construite în manieră tradițională, fără nicio legătură cu noua casă.

Recomandări generale extrase din studiu :



- Ocuparea redusă a parcelei POT 20-30%;
- Regimul de înălțime maxim: S/ D + P + M ;
- Înălțimea maximă măsurată la streășină nu va depăși 5,5 m;
- Acoperiș în două sau în patru ape cu streășina pe șarpantă de lemn, lucarne reduse;
- Învelitoare din materiale și culori naturale;
- Închideri exterioare din lemn, lut sau piatră;
- Tâmplărie din lemn;
- Ferestre cu ancadrament exterior alb;
- Elemente de mobilier, amenajare interioară din lemn;

- Terease exterioare, cerdacuri, porți de intrare, elemente de mobilier, podețe peste ape, troițe, indicatoare și garduri din lemn;

- Alei și fundații din piatră, împrejmuiri din vegetație, etc.

În completarea Studiului considerăm specific zonei fânețele/șoproanele existente. Construcții simple din lemn cu o siluetă accentuată, risipite în peisaj, acestea constituie elemente arhitecturale ambientale.



Menținerea cu funcția existentă și/sau refuncționalizarea arhitecturală contribuie la sporirea calității peisajului.

III.4. Tipuri de proprietate asupra terenului

Terenul studiat în suprafață de 8781mp identificat prin nr. cad. 41063 Câmpulung este proprietatea lui Pîrlea Mihela si Pîrlea Marius.

Imobilul nu se află în zona de protecție a vreunui monument și nu este pe lista monumentelor istorice actualizată.

Din acest teren se intenționează introducerea în intravilan a unei suprafețe de 878 mp.

I.2. Obiectul lucrării

Documentația de față s-a întocmit în vederea introducerii în intravilan a unei suprafețe de 878 mp din cei 8781mp (nr. cad. 41063) și stabilirea regulilor de ocupare, amplasarea construcțiilor și amenajarea lotului dezmembrat.

Terenul este situat în extravilan și are folosință agricolă-fâneată.

Pe teren există construcții cu destinația de anexe agricole. Se intenționează introducerea în intravilan a terenului în vederea autorizării construcțiilor existente, racordarea la utilitățile publice existente și amenajare suplimentară a parcelei pentru funcțiunea de locuit cu posibilitatea de cazare în regim de turism rural.

III.5. Concluzii și recomandările Studiului Geotehnic

Pe parcursul execuției lucrărilor, proiectantul geotehnician va fi solicitat în santier pentru recepția terenului de fundare și întocmirea actelor impuse de normativele în vigoare privind disciplina în construcții.

După executarea săpăturilor pentru fundații, înaintea turnării betoanelor, va fi chemat obligatoriu proiectantul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

În situația în care apar neconcordanțe între prevederile studiului și realitatea din teren, va fi sesizat proiectantul pentru reexaminarea situației.

Prezentul studiu este valabil numai pentru amplasamentul studiat și pentru obiectele propuse în această etapă. Pentru alte obiecte, care nu fac parte din documentația prezentului studiu, situația va fi reanalizată la momentul oportun.

III.6. Echiparea existentă

Din punct de vedere al echipării edilitare în zonă există rețea electrică.

Cap.IV - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IV.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate și mediul ambiental, funcțiunea compatibilă zonei, retrageri și aliniament, indicatori urbanistici, accesul carosabil și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.



IV.2. Funcțiunea și amplasarea pe parcelă

Parcela studiată are suprafața de 8781 mp din care 878mp propusi a fi introduși în intravilan .

Lotul de 878 mp are o deschidere între 25 m la Vest și 16 m către fund la Est iar adâncimea variază între 35m către Nord și 42m la Sud.

Pe parcela sunt propuse construcții pentru locuit și turism rural și construcții anexe.

Edificabilul propus este retras cu min. 5m către Nord și Sud și 3m către Vest.

IV.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Suprafața maxim Construită = 175 mp

Suprafața Construită desfășurată = 263 mp



IV.4. Organizarea spațial volumetrică a parcelei

Se propune ocuparea parcelei cu construcții izolate de mici dimensiuni (<100mp) distribuite relativ în suprafața edificabilă.

IV.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul carosabil și pietonal se fac din drumul de piatră existent propus spre lărgire.

Amenajarea parcajelor se va soluționa pe parcelă.

IV.6. Soluții pentru spațiile verzi

Se va amenaja parcela neconstruită prin alei și palantații peisagistice.

Spațiile neconstruite (spații verzi și circulații) vor reprezenta > 70% din parcelă.

Se vor planta arbori și arbuști specifici locului cu un grad ridicat de adaptabilitate și se vor menține arborii existenți.

IV.7. Profiluri transversale

Accesul se face prin drumul existent de piatră partial cadastrat cu nr. cad. 41063.

Se propune lărgirea drumului existent și a accesului către construcțiile existente.

Drumul de acces la construcții se reglementează cu un profil de 8 m din care 7m partea carosabilă (două sensuri de 3,5 m) și un trotuar de 1m.

IV.8. Regim de construire

Regim de înălțime: P+M

Înălțimea la streșină 5,00m

Înălțime maximă 8,00m

P.O.T. propus = 20%

C.U.T. propus = 0,3

IV.9. Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare în zonă există rețea electrică.

Alimentarea cu apă se face prin intermediu unui bazin de colectarea a apelor subterane.

Din acesta printr-o conductă se alimentează imobilele.

Apele uzate sunt conduse către o fosă septică de unde este direcționată către un câmp de scurgere.

IV.10. Bilanț teritorial

S. teren nc. 41063 = 8781mp

S. teren propus a fi introdus in intravilan = 878mp

S. maximă construită = 175mp

S. construită desfășurată= 263mp

POT = 20%

CUT = 0,3

R max H = P+M

Construcții = 20 %

Alei și parcaje = 20 %

Spații plantate = 60 %

Cap.V- CONCLUZII

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL au ca scop introducerea în intravilan a unei suprafețe de 878mp din cei 8781mp ai terenului nr. cad. 41063, în vederea construirii pentru locuit cu posibilitatea de cazare, anexe și utilități.

Pentru realizarea obiectivului propus, se vor asigura următoarele măsuri:

- Întocmirea proiectului tehnic și obținerea Autorizației de construire
- Respectarea condițiilor impuse prin avizele obținute
- Respectarea normativelor și legislației în vigoare

Întocmit,

urb. Radu Ștefan Andreescu



MEMORIU GENERAL PUZ

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legală a documentației
- 1.3. Domeniu de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A 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
 - 2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:
 - 2.3.2. Amplasarea față de aliniament
 - 2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei
 - 2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă
- 2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii
 - 2.4.1. Accese carosabile
 - 2.4.2. Accese pietonale
- 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
 - 2.7.1. Spații verzi
 - 2.7.2. Împrejmuiri
 - 2.7.3. Parcaje

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI¹²

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

4.3.5. Circulații și accesuri

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

4.3.10. Spații libere și spații plantate

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului.

Parcela studiată are suprafața de 8781 mp din care 878mp propusi a fi introduși în intravilan .

PUZ-ul stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții), condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc...) terenul de 878mp din cei 8781mp constituind nr. cad. 41036 situat în Câmpulung Moldovenesc aflat în proprietatea lui Pîrlea Mihela și Pîrlea Marius.

RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public. Regulamentul local de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare și de amplasare a construcțiilor pe terenul de 878mp.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, modificată și completată prin *Legea nr. 86/2017 și OUG 49/2017*.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 86/2017;
- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor care aproba O.G. nr. 43/1997;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB;
- Codul Civil;

1.3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prin prezentul RLU sunt enunțate **reglementări imperative**, cu **caracter obligatoriu** pentru terenul identificat prin **nr. cad. – 41063** situat în Câmpulung Moldovenesc cu suprafața totală de **8781,0 mp, din care 871mp propusi spre a fi introduși în intravilan** aflat în proprietatea lui Pîrlea Mihela și Pîrlea Marius.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Câmpulung Moldovenesc.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului de urbanism se aprobă prin Hotărârea a Consiliului General și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor legale.

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al Municipiului Câmpulung Moldovenesc, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal .

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Având în vedere peisajul, local este necesar menținerea acestuia pe cât posibil în parametrii naturali. În vederea protejării cadrului natural este necesar:

- Ocuparea redusă a parcelei cu construcții (POT<20%);
- Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic (P+M);
- Arhitectura clădirilor va urmări arhitectura specifică zonei.
- Se vor folosi materiale de construcție naturale: piatră, lemn, lut.
- Menținerea vegetației specifice în zonele neafectate de lucrări.
- Refacerea vegetației specifice și a solului afectate de lucrările de construire.
- Delimitarea parcajelor și a zonelor carosabile prin vegetație.

Zone construite protejate

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o Zonă Construită Protejată instituită urbanistic. În vecinătatea acestora nu se află monumente istorice înscrise în LMI 2015.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect architectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

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

Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice

Se vor aplica măsurile recomandate în Studiu Geotehnic.

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică 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.

Asigurarea echipării edilitare

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului, condițiile pentru faza de construire fiind enunțate în cap. 4.3.9.

Zone de protecție și de siguranță

Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizația executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Zona terenului reglementat a avut un statut de zonă agricolă, însă, țesutul urban este în curs de constituire și de conversie funcțională, iar tendința de dezvoltare a acestei zone constă schimbarea destinației în ansambluri de locuințe pe lot.

Prin urmare, noua investiție reglementată prin prezentul PUZ vine în completarea și întregirea zonei rezidențiale constituită în ultima perioadă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea viitoarelor construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise ;

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

Conform *Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calculi geometrice (RGU, Art. 17).

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei
Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc...

2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe parcela se face din drumul public existent identificat prin nr.cad. 41063.

2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

În zona locuințelor se recomandă organizarea unor platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii. Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă dintr-un drum public.

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

Terenul care face obiectul PUZ-ului identificat prin **nr. cad. – 41063** situat în Câmpulung Moldovenesc cu suprafața totală de **8781,0 mp**, din care **871mp** propusi spre a fi **introdusi în intravilan**.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Au fost reglementate următoarele categorii de spații verzi: comunitare, aferente unităților de locuit, publice de aliniament.

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, precum și cu principiile de confort urban. Corelarea s-a realizat ținând cont de funcțiunile propuse și densitățile generate estimate, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

2.7.2. Împrejurimi

Pentru viitorul ansamblu se vor realiza împrejurimi amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririi în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, este reglementată în prezentul regulament de urbanism, în capitolele următoare.

2.7.3. Parcaje

Autorizarea construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea autovehiculelor pe parcelă.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenul reglementat prin PUZ este situat în extravilanul Municipiului Câmpulung Moldovenesc, la Sud de Valea Pârâului Alb, cu acces din drumul identificat prin nr. Cad. 41063. Terenul are o suprafață totală de **8781,0 mp** și este agricol/fanete. Se propune introducerea a 878 mp în intravilan cu funcțiunea de locuire.

III.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

III.2.1. Utilizări admise

- Gospodărie formată dintr-o locuință și anexele gospodărești ;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcției existente;
- Cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- Alimentație publică;

III.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Pensiuni cu suprafața construită desfășurată de maxim 250 mp;
- Alimentație publică:
- Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;
- Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc...) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (depozite de produse agricole, sere, vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință, cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz).

III.2.3. Utilizări interzise

- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.
- Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc).

III.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Lotul de 878 mp are o deschidere între 25 m la Vest și 16 m către fund la Est iar adâncimea variază între 35m către Nord și 42m la Sud.

III.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Edificabilul propus este retras cu min. 5m către Nord și Sud și 3m către Est și Vest.

III.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Noul edificabil va fi amplasat astfel :

- la nord: 5m;
- la est: 3m;
- la sud: 5m;
- la vest: 3 m;

III.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se amplasează o construcție principală – locuită și construcții mai mici anexe.

Construcțiile anexe locuinței: foișoare, terase, garaje, etc... nu vor depăși volumul construit al locuinței.

III.3.5. Circulații și accese

Accesul se face prin drumul existent de piatră parțial cadastrat cu nr. cad. 41063.

Se propune largirea drumului existent și a accesului către construcțiile existente.

Drumul de acces la construcții se reglementează cu un profil de 8 m din care 7 m partea carosabilă (două sensuri de 3,5 m) și un trotuar de 1 m.

III.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

III.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Construcțiile principale – **locuințe**

Regimul maxim de înălțime este de **P+M**

H.max. coamă = **8m**

H.max. streșină = **5m**

Construcțiile anexe: foișoare, terase, anexe pentru depozitare

Regimul maxim de înălțime este de **P**

H.max. coamă = **5m**

H.max. streșină = **3m**

III.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Imaginea de ansamblu

- Ocuparea redusă a parcelei POT 20%.
- Regimul de înălțime maxim: P + M.
- Înălțimea maximă la cornișa nu va depăși 8 m.
- Înălțimea maximă la streșină nu va depăși 5 m.
- Gabaritul construcțiilor locuință va fi de maxim 10m/8m la un H.max.=8m.
- Gabaritul construcțiilor anexe – va fi de maxim 7m/5m la un H.max.=5m.

Acoperișul

- Acoperiș în două sau în patru ape cu streșina pe șarpantă de lemn, lucarne reduse.
- Panta recomandată este între 30 și 45 .

Șarpanta și învelitoarea

- Șarpanata locuințelor se va realiza din lemn.
- Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stridente.

Tâmplărie

- Tâmplărie din lemn;
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).
- Ne se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, etc...
- Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.
- Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.
- Ferestre pot avea ancadrament exterior alb;
- Se recomandă executarea elemente de mobilier și amenajare interioară din lemn;

Finisarea fațadelor

- La finisarea fațadelor se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, var.
- Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.
- Nu se vor folosi culori contrastante.

Împrejmuiri și amenajări exterioare

- Terease exterioare, cerdacuri, porți de intrare, elemente de mobilier, podețe peste ape, troițe, indicatoare și garduri se vor realiza din lemn.
- Alei și fundații se vor realiza din piatră.
- Împrejmuiri se vor realiza din lemn sau din vegetație.

Extinderi

- Necesarul de spațiu locativ se va realiza prin reconversia anexelor gospodărești: fânare;
- Extinderea construcțiilor existente se va realiza în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
- Extinderile se vor realiza ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
- Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

III.3.9. Condiții de echipare edilitară

Construcțiile se vor racorda la utilitățile edilitare existente.

III.3.10. Spații libere și spații plantate

Se va amenaja parcela neconstruită prin alei și plantații peisagistice.

Spațiile neconstruite (spații verzi și circulații) vor reprezenta minim 70% din parcelă.

Aleile pietonale/platformele/terasele/zidurile de sprijin se vor realiza din piatră, pietriș sau din covor vegetal;

Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementară acesteia;

Se vor planta arbori și arbuști specifici locului cu un grad ridicat de adaptabilitate.

Se vor menține arborii existenți.

Se va reface vegetația și solul afectate de lucrările de construire;

III.3.11. Împrejmui

Se vor menține împrejmuirile din plantații existente.

Împrejmuirile noi se vor realiza din vegetație spontană existentă, gard viu, piatră și/sau lemn;

III.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

III.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = 20%

III.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 0,3

Întocmit,

urb. Radu Ștefan Andreescu

