

FAZA – PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:	PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (ARTICOLE SPORTIVE) SI CAZARE, IMPREJMUIRE, ZID DE SPRIJIN SI UTILITATI
LOCALIZARE AMPLASAMENT:	Loc. CAMPULUNG MOLDOVENESC, str. IZVORUL ALB fn, jud. SUCEAVA.
BENEFICIAR:	LEUSTEAN CONSTANTIN SI IONELA MARIOARA Loc. CAMPULUNG MOLDOVENESC, str GARII nr 7. jud. SUCEAVA
PROIECTANT GENERAL: FAZA PROIECTULUI:	B.I.A. ION MIHALACHE. P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de reglementare care explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări în vederea aplicării propunerilor acestuia.

- Regulamentul P.U.Z-ului cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite în teritoriul considerat, care completează și detaliază Regulamentul aferent P.U.G. Câmpulung Moldovenesc

- Regulamentul P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991-republicata, iar obligativitatea aplicării decurge de la data emiterii hotărârii de aprobare a **P.U.Z.-"CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE CAZARE, UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, ELECTRICE), ÎMPREJMUIRE ȘI ZID DE SPRIJIN"** – str Izvorul Alb fn. loc. Câmpulung Moldovenesc.

BAZA LEGALA

- La baza elaborării Regulamentului aferent P.U.Z. sunt următoarele acte normative:
- Legea nr. 50/1991-republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G.R. nr.525/1996-mod., pentru aprobarea Regulamentului General Urbanism;
- Ghid de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Planul Urbanistic General al orașului Câmpulung Moldovenesc și Regulamentul Local de urbanism aferent acestuia,
- Certificat de urbanism nr 109/25.06.2013 emis de Primăria Câmpulung Moldovenesc.

2. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor necesare în limitele teritoriului studiat, respectiv spațiul comercial, cazare, împrejurimi precum și utilitățile ce se impun .

Terenul destinat acestor construcții și amenajări, analizate prin prezentul P.U.Z., este delimitat în planșa nr.1 - Încadrarea în teritoriu

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut :

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I- Utilizare funcțională

Art.1-utilizari admise

Art.2-utilizati admise cu condiții

Art.3-utilizati interzise

SECTIUNEA II Condiții de amplasare și conformarea construcțiilor

Art.4-caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme , dimensiuni)

Art.5-amplasarea clădirilor față de aliniament

Art.6-amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 7-amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 8-circulații și accese

Art.9-stationarea autovehiculelor

Art.10-inaltimea maxima admisibila a clădirilor

Art.11-aspectul extern al clădirilor

Art.12-conditiile de echipare edilitara

Art.13 -spațiile libere și plantate

Art.14-împrejurimi

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare ale terenului

Art.15-procent maxim de ocupare al terenului (POT)

Art.16-coeficient maxim de utilizare al terenului(CUT)

Generalități caracterul zonei

Zona de activități de locuit , mica industrie nepoluanta,

Zona este constituită în principal din funcțiunea de zona de producție, turism, recreere și agrement, amplasată izolat în teritoriu ,având colateral o zona cu funcțiunea de locuire permanentă și temporară

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1-UTILIZARI ADMISE

Pentru UTR21 sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități

Activități de comerț, turism și recreere, locuit, în concordanță cu prevederile specifice amplasării lor în zone izolate.

Art.2-UTILITATI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activitățile preconizate vor fi premise cu condiția respectării tuturor normelor și normativelor de mediu și sanitar în vigoare.

Art.3-UTILITATI INTERZISE

În toate utilitățile teritoriale de referință ale zonei studiate se interzic orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

- efectuarea lucrărilor de terasamente care să afecteze utilizarea loturilor vecine
- efectuarea lucrărilor de terasamente care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice și să provoace scurgerea apelor pe parcelele limitrofe depozitarea materialelor re folosibile sau a deșeurilor

SECȚIUNEA II**CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR****Art.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme , dimensiuni)**

Conform PUZ:

- dimensiunile parcelei în suprafață de 2131,00 mp respectă normele în vigoare privind amplasarea și realizarea construcțiilor. Construcția realizată respectă condițiile de însoțire și bunăvecinătate cu proprietățile învecinate.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre limitele perimetrice și interioare,

- limitele laterale vor fi de la 2,0m în sus

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 2,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în situația existenței golurilor în pereții clădirilor. Nu sunt admise amplasarea pe fațadele a ferestrelor spre o altă unitate de referință la o distanță mai mică de 2,0m Cod Civil

- în toate celelalte cazuri, din considerente de exploatare și siguranța clădirii se dispun izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătatea din înălțime dar nu mai puțin de 2,0m.

Art. 7-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimii fronturilor opuse dar nu mai mică de 2,0m
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

Art. 8 CIRCULAȚII SI ACCESE

Pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată. Ele pot beneficia de o servitute de trecere, legal constituită, dintr-o parcelă de teren de 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.

Se va asigura traseul pentru circulația transporturilor grele

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor atât în timpul edificării construcției cât și apoi în funcționarea ei se va face înafara drumurilor publice, fiecare unitate având în interiorul incintei spații de acces încărcare descărcare, întoarcere și parcare.

- în spațiul limitrof clădirii și împrejmuirii se vor amenaja platformele de acces auto necesare funcționării clădirii și spațiile de parcare pentru clienți și personal.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maxima admisibila in unitățile de referință înconjurătoare pentru clădirile cu acest specific se vor adapta înălțimilor cerute de normele de funcționare
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice ;
- se vor face devieri de rețele sau pozări subterane (dacă este cazul)

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CALDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile
- fațadele laterale și posterioare se vor trata în aceeași plastica arhitecturala ca și fațada principală
- materialele de tratare ale învelitorilor în relația cu fațadele vor ține cont de faptul ca sunt percepute în ansamblu de la distanță

Art.12-CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art.13 R.G.U. și este permisă numai dacă sunt asigurate surse de finanțare de către administrația publică locală sau investitori interesați pentru echiparea edilitară a zonei studiate.

- toate clădirile vor fi racordate la un sistem de alimentare cu apă potabilă și la un sistem de canalizare-stație de epurare care va asigura stocarea apelor menajere inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare conductele de apă se vor poza subteran la adâncimea minimă de îngheț,
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță de minim 3,0 ml de fundațiile construcțiilor iar la punctele de intersecție, la minim 40 cm și întotdeauna deasupra canalizării
- clădirile vor avea asigurată sursa de energie electrică necesară funcționării spațiului pentru iluminat și pentru utilajele tehnologice necesare
- clădirile vor avea asigurată sursa de rumeguș și deșeuri de lemn necesare încălzirii spațiilor

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare, va respecta prevederile art.29 din R.G.U.:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la surse proprii (panouri fotovoltaice, generator de curent).

Art.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere intre limita proprietatii si cladire vor fi plantate formand o perdea vegetala de protectie imediata a zonei

Art.14- IMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre vecinătăți vor fi cu înălțimi de max 1,80m si vor fi dublate de gard viu.

- împrejmuirile pe laterale se vor face cu acordul vecinilor si realizarea lor se va face pentru delimitarea incintei si asigurarea conditiilor de securitate si paza
- pe linia demarcatoare de proprietate , intre incinta si spatiul domeniului public împrejmuirea va fi transparenta, dublata de gard viu si executata din elemente metalice.
- Porțile de acces vor fi pozitionate in realizate in așa fel încât sa permită accesul si ieșirea rapida in incinta pentru a nu incomoda si bloca circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE ALE TERENULUI****Art.15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

- Conform PUZ dar nu peste 20%

Art.16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI(CUT)

- se va respecta un coeficient volumetric de utilizare care sa nu depășească 5,0mc/mp



INTOCMIT,
ARH. C. ION MIHALACHE

COORDONATOR,
ARH. LĂȚIȘ EUSEBIE

