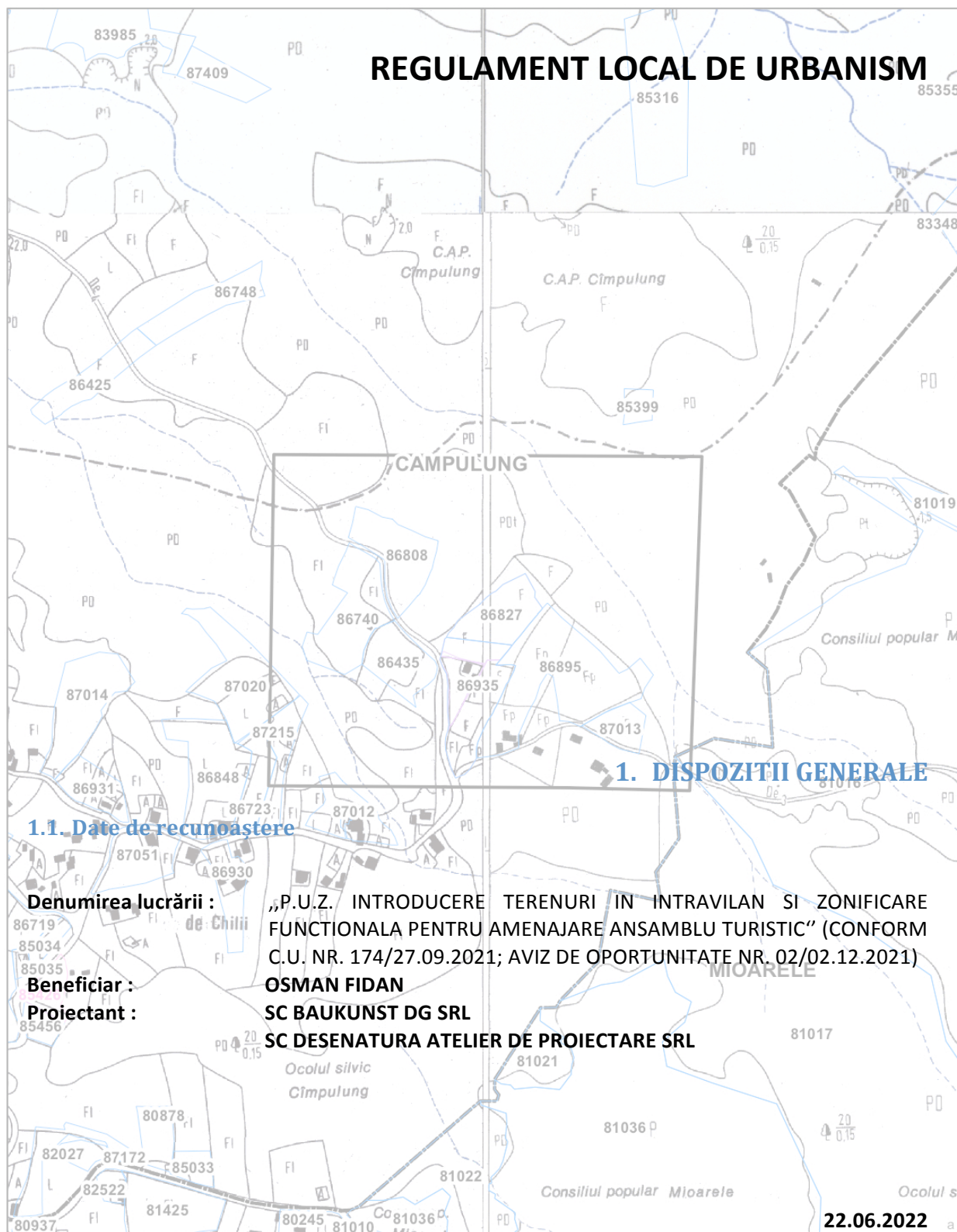


Incadrare in zona

Scara 1:5000



## 1.2. Rolul Regulamentului local de urbanism \_ R.L.U.

**Rolul R.L.U.** \_ regulamentul local de urbanism \_ **priveste aplicabilitatea P.U.Z.** \_ plan urbanistic zonal \_ **referitor la reglementarile acestuia ; astfel :**

\_ „Reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism al P.U.Z. ” (conform « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal » / indicativ GM-010-2000 / ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/16.08.2000) referitoare la organizarea retelei stradale, zonificarea functionala a terenurilor, organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane, indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.), dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor, mentinerea obiectivelor de utilitate publica, , masuri de protectie a mediului ca rezultat al programelor specifice, etc.

\_ „Prin actul de aprobare ... se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.” (Legea 350/10.06.2001).

## 1.3. Baza legala a elaborarii

**Baza legala a elaborarii o constituie avizul de oportunitate nr. 02 / 02.12.2021 pentru elaborarea P.U.Z. „P.U.Z. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI ZONIFICARE FUNCTIONALA PENTRU AMENAJARE ANSAMBLU TURISTIC” conform certificatului de urbanism 174 / 27.09.2021 emis la solicitarea beneficiarului OSMAN FIDAN privind introducerea in intravilanul municipiului si reglementarea amplasamentului in studiu \_ STRADA LIVADIEI \_ NC 86935 / NC 86827 / NC 86740 / NC 86808 \_ MUNICIPIUL CAMPULUNG, JUDETUL ARGES \_ conform P.U.G. CAMPULUNG \_ HCL nr. 135/2003 \_ in vederea construirii \_ in sistem pavilionar integrat si integral privat \_ pe o suprafata insumata existenta de cca. 2,2 ha \_ alcatuita in prezent din patru parcele \_ a unui ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E.**

## 1.4. Domeniul de aplicare

**Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. (STRADA LIVADIEI \_ NC 86935 / NC 86827 / NC 86740 / NC 86808 \_ MUNICIPIUL CAMPULUNG, JUDETUL ARGES) este stabilit prin avizul de oportunitate nr. 02 / 02.12.2021 ca si conditionare conform legii \_ „1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ ” \_ si delimitat prin planul suport 1 :1000 \_ actualizarea topo-cadastrala in sistem stereografic 1970 a amplasamentului in studiu \_ avizat de O.C.P.I. pe baza cererii nr. 18438 / 30.08.2021 si valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1966 / 10.09.2021 ; respectiv : „teritoriul delimitat la nord de limita de proprietate nordica a terenului NC86808, iar la sud de limita de proprietate sudica a terenului NC86935”.**

## 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prezentul regulament local de urbanism aferent P.U.Z. (STRADA LIVADIEI \_ NC 86935 / NC 86827 / NC 86740 / NC 86808 \_ MUNICIPIUL CAMPULUNG, JUDETUL ARGES) contine prevederi \_ in conformitate cu R.L.U. al P.U.G. al municipiului Campulung \_ **specifice destinatiei zonei Z.I.S. (ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII) / ISb (PROPUSE) \_ implicit prevederi ale R.G.U. \_ adaptate atit la conditiile amplasamentului in studiu cit si la propunerea de mobilare urbanistica : ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E.**

Astfel, plecind de la **optimizarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare destinati; respectiv prin adaptarea acestora la contextul amplasamentului \_ alcatuit in prezent din patru parcele \_ si al vecinatati zonei rezidentiale \_ cu necesitatile si cerintele functionale specifice \_ dar mai ales la conceptul propus \_ amenajarea pavilionara in sistem integrat si integral privat a celor trei incinte rezultate prin introducerea in intravilan a intregului amplasament \_ prezentul regulament local de urbanism precizeaza:**

### CAPITOLUL I \_ GENERALITATI

#### ARTICOLUL 1 – TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

In Municipiul Campulung – zona de institutii publice si servicii, s-a impartit in doua subzone:

- ISa – subzona pentru institutii publice si servicii existente;
- ISb – subzona pentru institutii publice si servicii propuse;

Din subzona pentru institutii publice si servicii existente – ISa (marcata pe plansa 3/1-1 “REGLEMENTARI – ZONIFICAREA TERITORIULUI”), fac parte:

- constructii politico-administrative;
- constructii financiar-bancare;
- constructii pentru comert, prestari servicii, turism;
- constructii pentru cultura;
- constructii de cult ortodox, catolic, penticostal, adventist;
- constructii pentru sanatate: crese, dispensare, policlinici spitale;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli generale, licee, institutii de invatamant superior;
- constructii si amenajari sportive;
- sedii ale intreprinderilor de transport;
- sedii ale intreprinderilor de retele edilitare, posta si telecomunicatii;

**NOTA:** Aceste constructii sunt marcate dupa profilul lor si in plansa “1C – SITUATIA EXISTENTA – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII”

In ceea ce priveste subzona institutiilor si serviciilor propuse – **ISb** – acestea sunt:

- nominalizate (prin calculul dotarilor propuse, functie de populatia existenta si viitoare, cat si tinand cont de cerintele impuse prin avizele obtinute de la toti factorii interesati) si se refera, in special la scoli, gradinite, dispensare, biserici.

- nenominalizate cerinte si dotari ce pot apare ulterior (si se refera la sediile diverselor intreprinderi, birouri ale diverselor firme, spatii comerciale si de prestari servicii, etc. – in special in noile cartiere de locuinte).

In ambele cazuri, amplasamentele acestor institutii publice si servicii se vor fixa prin documentatii de urbanism (PUZ-uri sau PUD – uri).

Amplasamentele institutiilor publice si serviciilor nominalizate sunt in anexele la memoriu si pl. 5.

**NOTA:** *Subzonele Isb (institutii publice si servicii propuse), sunt marcate, atat in plansa nr. 3/1-1 din PUG – “REGLEMENTARI- ZONIFICAREA TERITORIULUI”, cat si in plansa nr. 4 – “OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA” din PUG.*

## ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei Z.I.S. (ISa / ISb):

- Institutii publice si servicii:

Zona este compusa din terenuri si constructii pentru toate institutiile enumerate la Art. 1.

## ARTICOLUL 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiunile complementare admise ale zonei sint:

- locuirea;
- industrii nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare;

## CAPITOLUL II \_ UTILIZARE FUNCTIONALA

---

### ARTICOLUL 4 - UTILIZARI PERMISE

**Utilizarile** permise in zona **IS** sunt institutiile publice, serviciile si functiunile complementare acestora, **cu exceptia subzonelor specificate la art. 5, 6 si 7 – cap. IV. RLU**, zone pentru institutii publice si servicii.

In afara de cele mentionate la Cap. IV.I – ZONA CENTRALA unde functiunea dominantă a zonei este data de institutii publice si servicii, amplasate in cadrul unor subzone eterogene [Lm1 (a+b) +IS1b] sau [Lm1a + IS1b], pastrand regimul de inaltime dominant al zonei sau regimul de inaltime al constructiilor invecinate, mai sunt de remarcat urmatoarele:

- In UTR2 si UTR3 si 13, zona strazilor Traian, Negru Voda, pentru a nu distona cu zona de locuinte cu spatii comerciale la parter, in portiunea mobilata in prezent cu locuinte individuale sau colective cu regim de inaltime de P+1 – P+2). Deci aici vom avea subzone eterogene de felul: (LM2B + IS2 b) sau (Lm3 b + IS3 b).

**UTILIZARE FUNCTIONALA PROPU SA PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ ARE CARACTER TURISTIC SPECIALIZAT PRIVAT, RESPECTIV SERVICII TURISTICE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN SISTEM PAVILONAR (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN).**

## ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

**Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate de catre RGU si legislatia in vigoare pentru: zone construite protejate, zona de protectie a Statiei meteorologice, zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice, zona de protectie sanitara.

- Amplasarea institutiilor publice sau servicii, in cadrul UTR-urilor, se face pe baza de PUZ sau PUD aprobat si cu conditia obtinerii avizelor necesare pentru protejarea impusa (acolo unde este cazul);
- In zonele marcate in plansa 3/2 din PUG – (“CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT”), pentru studierea sau modernizarea intersectiilor, autorizarea executarii institutiilor publice sau servicii, se face numai cu conditia existentei studiilor de specialitate aprobate pentru rezolvarea intersectiilor respective.

**ACTIVITATEA REZIDENTIALA SI DE ADMINISTRARE, COMPLEMENTARE, VOR AVEA UN CARACTER CONDITIONAT SPECIFIC INTEGRARII IN CATEGORIA DOMINANTA : „SERVICII TURISTICE”.**

## ARTICOLUL 6 – INTERDICTII TEMPORARE

**Interdictii temporare**, s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

\* Astfel, in subzonele cu parcelari existente, deci in cartierele noi de locuinte, se vor asigura dotarile minime de cartier (scoli, gradinite, dispensare, spatii comerciale etc.), sau sedii pentru prestari servicii sau birouri, cat si accesele si spatiile verzi necesare – pe baza de PUZ-uri sau PUD-uri. Pana la aprobarea acestora, se instituie interdictie temporara de constructie, situatie care se afla partial, sau total in urmatoarele UTR-uri: UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 16 (conform planselor anexate).

**NOTA:** Se recomanda cuplarea – in masura posibilitatilor – a unitatilor cu functiuni compatibile.

\* Se mai instituie interdictie temporara de constructie, in zonele rezervate pentru largirea sau realizarea unor artere de circulatie, ce vor fi realizate la Capitolul IV.9 – Zona Cai de comunicatie rutiere (Ccr).

\* De asemenea, se instituie interdictie temporara de constructie, in zonele marcate in plansa 3/2 din PUG – pentru studierea intersectiilor sau nodurilor complexe de circulatie, pana la aprobarea Studiilor de specialitate pentru rezolvarea acestora.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUASA INTR-UN SISTEM INTEGRAT SI INTEGRAL PRIVAT CORESPUNDE INTENTIEI RESPECTARII CARACTERULUI ZONEI SI DEZVOLTARII SPECIFICE ALE ACESTEIA REFERITOARE LA ASPECTELE INTERDICTIILOR NECESARE CONFORM R.L.U. AL P.U.G.**

## ARTICOLUL 7 – INTERDICTII DEFINITIVE

Se interzice amplasarea in cadrul zonelor de locuit si a institutiilor publice sau servicii, a unitatilor producatoare de noxe, care genereaza trafic intens, sau care prezinta riscuri tehnologice.

Se interzice amplasarea de chioscuri pe domeniul public.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUASA NU VA CONTINE ALTE ACTIVITATI CARE NU CORESPUND CARACTERULUI ZONEI; RESPECTIV UTILIZARI INTERZISE DIN PUNCT DE VEDERE AL R.L.U. AL P.U.G.**

## CAPITOLUL III \_ CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

---

Se va tine cont de subzonele in care s-au stabilit interdictii temporare de constructie.  
Se va tine cont la amplasarea dotarilor si de destinatia acestora (conform Anexei 1 – RGU), cat si de suprafetele polarizate si razele de servire – conform normelor in vigoare.  
In cazul unitatilor de alimentatie publica, a discotecilor, se va obtine obligatoriu acordul de mediu (referitor la poluarea sonora) de la Agentia de Protectie a Mediului.

### III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### ARTICOLUL 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art. 17 – RGU.

##### **Art. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND ORIENTAREA CARDINALA.**

#### ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

##### **Amplasarea fata de drumurile publice**

- Pentru unitati de invatamant – este necesara, **evitarea amplasarii la arterele de trafic intens**, asigurarea spatiilor verzi si de joaca, cat si conlucrarea cu amenajarile sportive publice.
- Pentru unitatile sanitare, de cultura, unitatile de cult, unitati de asistenta sociala (camin de batrani, camin handicapati, legan copii, centre de asistenta sociala), este necesara o retragere minima de 40 m fata de axul drumurilor foarte circulat.
- Unitatile financiar bancare, pot fi grupate cu functiuni administrative si amplasate pe arterele importante ale orasului (tinand cont de zona de protectie a drumurilor);
- Unitatile administrative – de preferat in zona centrala – cu front la arterele majore de circulatie si beneficiind de acces direct si rapid la transportul public.
- Unitatile de comert pot fi amplasate in toate zonele cu functiuni urbane din intravilan, la aliniament, cu conditia asigurarii treptelor de acces in spatiul comercial, a spatiului necesar pentru deschiderea usilor, a copertinelor, cat si servitutea de picatura, pe domeniul privat si nu pe domeniul public in caz contrar, se va retrage constructia respectiva la aliniament, cu distanta necesara pentru asigurarea conditiilor de mai sus.
- In cazul pietelor agro-alimentare, amplasamentul va fi in zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

##### **Art. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice**

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);

- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen;
- (2) In sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) In sensul prezentului regulament, prin *functiuni de locuire* se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.**

#### **ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE**

##### **Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

Conform art. 5.2 din RLU – cap. II, in conditiile respectarii art. 20 din RGU; In UTR-urile 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14.

**NU ESTE CAZUL PENTRU ACEST AMPLASAMENT**

#### **ARTICOLUL 11 – AMPLASAREA FATA DE AERODROM**

##### **Amplasarea fata de aerodrom utilitar**

Nu este cazul

**NU ESTE CAZUL PENTRU ACEST AMPLASAMENT**

#### **ARTICOLUL 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

##### **Amplasarea fata de aliniament**

Conform art. 23 – RGU si tinand cont de art. 6 – RLU – pct. IV.3.

Institutiile sau serviciile amplasate, functie de criteriile specifice de amplasare pe tipuri de dotari (enumerata la Art. 9 Cap. III.1 – ZONA ZIS):

- la aliniament, cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietarilor catre strada;
- retrase de la aliniament – in cazul necesitatii largirii drumurilor, sau in apropierea intersectiilor, pentru asigurarea vizibilitatii.

**NOTA:** *In cadrul zonelor protejate, se va tine cont de conditiile impuse pentru aceste zone.*

##### **Art. 23 – Amplasarea fata de aliniament**

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;

(2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

**RETRAGEREA PROPUSA PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ ESTE DE MINIM 5 METRI DE LA DELIMITAREA / IMPREJMUIREA REZULTATA IN URMA UNEI POSIBILE MARIRI LA 9 METRI A GABARITULUI CIRCULATIEI EXISTENTE \_ DE 420 \_ STRADA LIVADIEI.**

### **ARTICOLUL 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Conform art. 24 – RGU.

Pentru institutii publice sau servicii, trebuie sa se asigure o suprafata minima a parcelei (incintei), functie de tipul de unitate conform NORMELOR in vigoare.

Pentru zonele protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, se va tine seama de specificul zonei, respectindu-se modul de amplasare pe parcelele invecinate.

#### **Art. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

**RETRAGEREA PROPUSA PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ ESTE DE MAXIM 5 METRI / MINIM 3 METRI DE LA LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE \_ RESPECTIV MINIM NECESARA INTERVENTIILOR IN CAZ DE INCENDIU \_ IAR DISTANTA INTRE CONSTRUCTIILE PROPUSE PE ACEIASI PARCELA NU VA FI MAI MICA DECIT INALTIMEA MAXIMA PROPUSA P+1; RESPECTIV 10 METRI.**

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **ARTICOLUL 14 – ACCESE CAROSABILE**

Conform art. 25 – RGU.

#### **Art. 25 – Accese carosabile**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional, se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.



(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acesora.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND ACCESUL CAROSABIL DIN DRUMURILE PUBLICE; RESPECTIV STRADA LIVADIEI (DE 420).**

#### **ARTICOLUL 15 – ACESE PIETONALE**

Conform art. 26 – RGU.

##### **Art. 26 – Accese pietonale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND ACCESUL PIETONAL DIN DRUMURILE PUBLICE; RESPECTIV STRADA LIVADIEI (DE 420).**

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### **ARTICOLUL 16 – RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

Conform art. 27 – RGU.

##### **Art. 27 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile alineatului precedent se pot deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sisteme individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza;

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA INTR-UN SISTEM PAVILIONAR INTEGRAT SI INTEGRAL PRIVAT \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND NECESITATEA RETELELOR TEHNICO-EDILITARE; RESPECTIV ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA, ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA NECESARA STANDARDULUI SERVICIULUI TURISTIC SPECIALIZAT VIZAT.**

#### **ARTICOLUL 17 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

Conform art. 28 – RGU.

In situatia in care o constructie noua destinata serviciilor sau institutiilor publice, se amplaseaza intr-o zona care nu dispune de retea publica distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere, se admite:

- aliniamentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus, sint neconstruibile.

#### **Art. 28 – Realizarea de retele edilitare**

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA INTR-UN SISTEM PAVILIONAR INTEGRAT SI INTEGRAL PRIVAT \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U.; RESPECTIV PREVEDERILE R.L.U. AL P.U.G. CAMPULUNG.**

#### **ARTICOLUL 18 – PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE**

Conform art. 29 – RGU.

#### **Art. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA INTR-UN SISTEM PAVILIONAR INTEGRAT SI INTEGRAL PRIVAT \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE.**

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### **ARTICOLUL 19 – PARCELAREA**

Conform art. 30 – RGU.

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul siturilor istorice, parcelarea va tine seama de specificul zonei respective.

#### **Art. 30 – Parcelarea**

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin.(2).

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA PE CELE PATRU PARCELE, EXISTENTE SI PASTRATE \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND PARCELAREA.**

#### **ARTICOLUL 20 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Conform art. 31 – RGU.

Pentru constructiile amplasate in zone rezidentiale, inaltimea cladirilor pentru institutii publice sau servicii, va fi asemanatoare locuintelor din zona.

In cazuri speciale, cand se doreste depasirea nivelului propus pentru zonele invecinate cu locuinte, acest lucru se va putea sustine printr-un PUD avizat si aprobat conform legii.

#### **Art. 31 – Inaltimea constructiilor**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, *cladirile imediat invecinate* sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. \_ RESPECTIV PREVEDERILE R.L.U. AL P.U.G. CAMPULUNG \_ PRINTR-O INALTIME MAXIMA CARE NU VA DEPASI 10 METRI.**

## ARTICOLUL 21 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Conform art. 32 – RGU si **art. 21 – RGU- Cap. IV. – 1** pentru ZONA CENTRALA.

Constructiile vor avea volume simple si un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

In zonele de protectie a monumentelor istorice, prin Certificatul de Urbanism, se va solicita explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul existent, prin prezentarea desfasurarii a cate 3 cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse a fi construite sau modificate.

### **Art. 32 – Aspectul exterior al constructiilor**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U.; RESPECTIV PREVEDERILE R.L.U. AL P.U.G. CAMPULUNG.**

## ARTICOLUL 22 – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Conform art. 15 si Anexa 2 – RGU.

### **Art. 15 – Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRECIZIND O MAXIMA OCUPARE DE 15% SI O UTILIZARE DE MAXIM 0,30 mp ADC / mp TEREN PENTRU FIECARE INCINTA.**

## **III. 5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**

### ARTICOLUL 23 – PARCAJE

Se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 – RGU.

### **Art. 33 – Parcaje**

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

(3) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND PARCAREA IN AFARA DOMENIULUI PUBLIC.**

#### **ARTICOLUL 24 – SPATII VERZI**

Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 – RGU.

#### **Art. 34 – Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND SPATIILE VERZI SI PLANTATE; RESPECTIV MINIM 60% PENTRU FIECARE INCINTA.**

#### **ARTICOLUL 25 – IMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile art. 35 – RGU.

#### **Art. 35 – Imprejmuiri**

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

**MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA \_ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINA / SPA SI MODULE DESTINATE CAZARII SPECIFICE \_ BUNGALOW \_ DISPUSE IN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) \_ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND IMPREJMUIREA.**

arh. GUDILĂ FLORENTIN GHEORGHITA