

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurând concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initiala.**

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile generate de aceasta.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care mai importante sunt :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001 actualizată ;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajare teritoriului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;
- Codul civil ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525 / 1996 ;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997.
- Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Zona studiată este reprezentată de un teren situat în partea central-nordică a municipiului Câmpulung, la 200 m față de intersecția str. Colonel Stănescu cu B-dul I.C. Brătianu, in apropierea Carrefour Market si la aproximativ 1000 m față de Primărie.

Parcela studiată in prezentul PUZ, de 18856 mp, are numărul cadastral 86797 și este proprietate privata ce aparține S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : Alee acces blocuri

EST : Bulvardul I.C. Brătianu + proprietari particulari: NC 3213 SC Rip Est SRL ID 80711/Gancila George, NC 1996/Vlăducă Cătălin, NC 647/Călinescu Răzvan, ID 85425/Caprarus Neculae ID 82297/ ID 85168 / Olteanu Nicolae / CT Primaria Câmpulung ID 85464 / Cale Acces (servitute)/ alee bloc;

SUD : Carrefour Market (NC 3213);

VEST : Râul Târgului și dig de protecție;

3.2. Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, pentru construirea unui centru comercial de tip "Strip Mall" (spațiile comerciale vor avea acces direct din parcare).

3.3. In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 02/04.01.2021, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni si restricții incluse în Regulament.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona functionala este o categorie urbanistică si reprezintă un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate in plansa - "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

Teritoriul studiat este împartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

Zona pentru institutii publice si servicii de interes general se compune din urmatoarele subzone functionale:

ISc – Subzona instituțiilor comerciale

III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CAP.1. GENERALITATI

4.1. Tipurile de subzone functionale

- Unități comerciale: **ISc**

- Unități de prestări servicii: **ISps**

Zona funcțională IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;

- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

4.2. Utilizari permise.

- spații comerciale de tip supermarket împreună cu toate amenajările și dotările tehnico-edilitare aferente;
- comerț cu amănuntul;
- comerț de tip angro;
- servicii de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Filiale ale unor bănci sau firme de creditare
- cabinete medicale;
- servicii pentru întreținerea autoturismelor;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- totemuri comerciale;
- spații plantate – scuaruri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări joc și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deserveșc buna funcționare a obiectivelor propuse;

4.3. Utilizari permise cu conditii.

- schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de în urma obtinerii Autorizatiei de Mediu.

4.4. Utilizări interzise

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitări de materiale re folosibile;
- activități productive;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

4.6. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei

SPAȚIUL COMERCIAL va fi amplasat în partea posterioară a parcelei (pe latura cu Râul Târgului) cu o retragere minimă de 4,00 m față de această limită (retragerea va fi de 4 m în partea de nord-vest și 11,3 m în partea de sud-vest a parcelei). Distanța dintre centrul comercial și locuințele învecinate va fi de minim 15,00 m.

- **Zona edificabilă propusă este cuprinsă între 4,00 m și 11,3 m față de limita cu Râul Târgului la 5,00 m față de limitele laterale și la 4,00 m față de limita frontală (estică).**

4.7. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul caii de circulație; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă există, ori urmează a fi create ;

4.8. Accesul pietonal.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire în incinta.

- Accesul persoanelor în incinta se va face astfel încât sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

4.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ;

4.10. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în zona funcțională IS este de 10000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 40 m.

4.11. Înălțimea constructiilor.

- Regimul maxim de înălțime admis este P;
- Înălțimea maximă admisă pentru cladiri este de 8,00 m ;
- Înălțimea maximă admisă pentru totem este de 25,00 m ;

4.12. Aspectul exterior al constructiilor.

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fatada :

- Volumetrie clară
- Îmbinări corect articulate între corpuri
- Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

Materiale permise :

- tencuială decorativă pe termosistem,
- placaj material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc.) pe termosistem, utilizat ca accent volumetric și de fațadă

- placaj lemn tratat cu lazuri de exterior
- panouri sandwich in culori nestridente;
- socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum ;
- soclu similipiatră cu asize verticale și panouri buciardate ;
- cu tencuiala decorativa.

Materiale interzise :

- placaj de piatra pe intreaga fatada,
- pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Pentru situatia în care se opteaza pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țigla ceramica, tabla imitatie tigla (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plana sau faltuita. Se admit culori de maro-roșcat, antracit si alte nuante de gri-negru, brun-roșcat.

- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie impotriva caderii si se vor monta glafuri din tabla simpla sau de Aluminiu.

4.13. Procentul de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : $POT_{maxim} = 50\%$
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : $CUT_{maxim} = 0,5$

4.14. Staționarea autovehiculelor.

a. Pentru fiecare parcela cu functiune IS este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare/garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel :

- autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unității;
- autovehicule de orice tip ale angajatilor care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
- autovehiculele vizitatorilor.

b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU in functie de specificul fiecarei unitați.

c. Va trebui asigurat minim 1 loc de parcare la fiecare 40 de metri pătrați de spațiu comercial.

4.15.Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unității, dar nu mai putin de 20% din suprafata totală a parcelei.

4.16. Imprejmuiri.

Imprejmuirile, acolo unde este cazul, sunt realizate cu panouri din plasa de sarma pe stalpi din profile de otel zincat, cu fundatii de beton, inaltime maxima de 2,00 m. **Limita cu Râul Târgului nu va fi împrejmuită.**

Intocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu