

REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE LOCUINȚE DE VACANȚĂ P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Str. Gruului, FN., nr. cad. 86455, Municipiul Câmpulung, jud. Argeș

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic General și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 3094 mp.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu au fost preluate și respectate prevederile Regulamentului local de urbanism aferent *Conform PUG Municipiul Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018* referitor la UTR 16 – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate, respectiv zona funcțională în care încadrează terenul care a generat PUD-ul.

În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul care a generat prezentul PUD este constructibil cu condiția încadrării în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUD, inclus în prezentul capitol al documentației. Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

➤ Menținerea terenului în zona funcțională UTR 16 așa cum apare ea definită și descrisă în PUG-ul Municipiului Câmpulung, totodată s-a luat în considerare prescripțiile din PUG-ul aflat în curs de aprobare.

➤ Reconsiderarea modului de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat astfel încât să se respecte următoarele retrageri față de limitele terenului:

- față de limita din sud-est- 5,34 m
- față de limita din nord-est- 8,40 m
- față de limita din sud-vest- 2,11 m

Conform prevederilor PUG în vigoare: Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire, se face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumurile publice, funcție de categoria acestora și intensitatea traficului și anume:

- 8.00m de la carosabil la aliniamentul construcțiilor noi propuse pentru străzi de

categoria I, II, II, conform STAS 10.009/1998 (referitor la limitele admisibile ale nivelului de zgomot).

- Pentru celelalte accese secundare (Cu latimea carosabilului egala cu sau mai mica de 6.00 m, pentru a putea asigura conditii bune de insorire a constructiilor, distanta dintre fronturile construite de o parte si de alta a strazii, trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu H, (inaltimea constructiei celei mai mari.

Retragerea fata de carosabil la strada gruiului, pentru constructiile amplasate pe terenul studiat, va fi de 14.00 m.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu stau:

- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului cu modificarile si completari ulterioare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996, republicat 2002;
- PUG municipiul Câmpulung aprobat prin Hotărîrea Consiliului Local Câmpulung, *aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018* si PUG aflat in curs de aprobare;
- Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice Mun.Câmpulung si a terenului ce face obiectul actualului PUD.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL 1

Terenul ce a generat PUD , situat în intravilanul municipiului Campulung, str. Gruiului, nr. FN, nr. cad. 86455, jud. Arges, aparține domnului State Radu Constantin si doamnei State Irina conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2085 din 12.10.2006 la notar public Simion C. Denisa.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Campulung , *aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018*, terenul studiat este situat intravilanul municipiului Câmpulung, iar din punct de vedere functional se incadreaza in:

- UTR 16 – *cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate*

Prezentul Regulament se aplica terenului care a generat PUD, delimitat in Plansa de reglementari urbanistice, care este parte integranta a prezentului regulament, dupa cum urmeaza:

La nord-est: pe o latura de 177.40 m cu Calagiu Elisabeta;

La sud-est: pe o latura de 17.60 m cu Strada Gruiului;

La sud-vest: pe o latura de 174.88 m cu Proprietate privata Suselescu Constanta;

La nord-vest: pe o latura de 17.69 m cu NC 83254.

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

ARTICOLUL 2

Incadrarea in PUG:

Conform PUG Mun. Câmpulung (2003) terenul este situat in:

- UTR 16 – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate

Incadrarea in PUZ:

Pentru suprafața integrală a acestui teren nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism (PUZ, PUD).

Prezentul PUD, realizat în vederea **reconfigurării modului de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat**, menține prescripțiile funcționale și coeficienții urbanistici prevăzuți prin PUG-ul municipiului Câmpulung.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute prin Certificatul de Urbanism numărul 220 /16.11.2021, emis de Primăria Câmpulung.

Conform **H.G.R nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

5. DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 3

În cadrul PUD elaborat pe terenul amplasat pe str. Gruiului, nr. FN, nr.cad. 86455, mun. Câmpulung, jud. Argeș, s-a menținut UTR-ul existent, respectiv zona funcțională UTR 16 – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate

SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT

ARTICOLUL 4

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului sau unor descoperiri arheologice.

ARTICOLUL 5

Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivel **terenului care a generat PUD.**

ARTICOLUL 6

Derogarea este posibila prin elaborarea unei documentatii de urbanism PUD, ce va fi aprobata in conditiile legii, in cazul in care nu se modifica solutia circulatiilor propuse, alinierea, aliniamentul, regimul de inaltime, CUT, POT, incadrarea functionala si relatia cu restul teritoriului.

In cazul in care se doreste modificarea uneia din conditiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulatiilor in incinta, derogarea de la prezentul regulament, ce mentine POT-ul si CUT-ul prevazute prin PUG, se va face in conditiile elaborarii si aprobarii unei noi documentatii de urbanism de tip PUZ, conform legislatiei in vigoare.

CAP. II PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA -UTR 16

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- UTR 16- – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate

Terenul studiat este, in prezent, liber de constructii. De asemenea terenurile invecinate sunt libere de constructii.

Terenul studiat este situat in zona rezidentiala cu locuinte mici (P,P+1, P+2)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- zona functionala prevazuta conform PUG si mentinuta prin PUD:
ZLM-Zona rezidentiala cu locuinte mici (P,P+1, P+2)

- subzona functionala prevazuta conform PUG si mentinuta prin PUD:
-Lm (a+b)-Subzona cu locuinte existente, cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (de la parter-cele existente-la P+1, P+2 maximum cele propuse)

Conform PUG Municipiul Campulung , aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018, *Funcțiunea dominată a zonei este locuirea:*

Zona este compusa din:

-Locuire de tip urban existente/propuse, cu regim mic de inaltime (de la parter- cele existente-la P+1, P+2-pentru cele propuse), In cadrul subzonelor Lm (a+b);

Funciunile complementare admise zonei sunt:

-instituti publice si servicii;

-spatii verzi amenajate;

- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico edilitare si constructii aferente.

In cadrul detalierei functiunilor admise conform PUG Campulung, prin PUD-ul de fata se admite construirea de locuinte de vacanta P+1E+M și împrejmuire teren.

Totodata, in cadrul functiunilor complementare admise zonei, privind serviciile, se admit functiunile si dotarile pentru infrastructura de turism.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform PUG Municipiul Campulung , aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018 *utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de RGU si legislatia in vigoare pentru: zona de protectie a infrastructurii feroviare, a puturilor de alimentare cu apa potabila, a statie meteorolige etc.*

Solutia de mobilare propusa in cadrul PUD s-a dezvoltat in conformitate cu avizul de amplasament favorabil nr 2500078850/19.09.2022 emis Distributie Oltenia SA

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte;
- activitati poluante;
- activitati industriale cu risc tehnologic;
- activitati agrozootehnice intensive ;
- depozitare en-gros > 200 mp/ADC;
- activitati generatoare de trafic intens;
- activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min.200mp.
- terenul studiat are o suprafata de 3094mp.

Prezentul regulament si PUD interzice lotizari sau dezmembrari ulterioare ale terenului studiat.

In cazul in care, in viitor, se va dori realizarea de lotizari acestea vor face obiectul unei alte documentatii de urbanism **in** conditiile legislatiei aflate in vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- -se mentine aliniamentul conf. PUG, implicand o retragere de minim 8m de la limita de proprietate dinspre str. Gruului.
- -se va respecta aliniamentul de 14.00 m asa cum apare el marcat pe plansa de Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta urmatoarele retrageri față de limitele terenului studiat astfel:

- față de limita din sud- est- 5,34 m
- fata de limita din nord est- 8,40 m
- față de limita din sud-vest- 2,11 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul constructiilor individuale, conform PUG Municipiul Campulung , aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018 *se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatarea inaltimii constructiei cele mai inalte, dar nu mai mica de 3m.*

Conform PUD si regulament aferent au fost prevazute a se amplasa constructii cuplate si insiruite dupa cum urmeaza:

- C1 - C2-C3 (insiruite), distanta pana la C4-C5-C6 (insiruite) = 15.02 m
- C4-C5 - C6 (insiruite), distanta pana la C7-C8 (cuplate) = 16.97 m
- C7 - C8 (cuplate), distanta pana la C9 (izolata) = 7.50 m

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pe terenul studiat se va asigura din str. Gruului.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-necesarul de parcaje se va calcula conf. Anexa 5 la RGU:

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează: cate un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Prin prezentul PUD a fost prevazut un numar de 12 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de înălțime va fi de **P+2E**;

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim **10 metri**;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa :

In vederea alimentarii cu apa a ansamblului de locuinte ce fac obiectul PUD se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta in lungul strazii Gruului, rețea aflată in administrarea EDILUL SA Câmpulung.

NECESARUL ȘI CERINȚA DE APĂ

Acte normative de bază:

- STAS 1478-90 - Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale.

NECESARUL DE APĂ

- a) Calculul necesarului de apă pentru personal:

- Normă necesară muncitor = 70 l/zi/om
- Număr persoane = 2
- **Necesar personal = 0,14 mc/zi = 0,004 l/s** (8 ore/zi)

- b) Calculul necesarului de apă pentru igienizat suprafețe interioare:

Ø Normă de apă = 0,5 l/mp/zi;

Ø S = 960 mp

Ø **Necesar igienizat suprafețe = 0,48 mc/zi, = 0,016 l/s**

Igienizarea se face o dată pe săptămână.

- c) Calculul necesarului de apă pentru stropire spații verzi :

Ø Normă de apă = 0,5 l/zi/mp;

Ø S = 8198 mp

Ø **Necesar irigat spații verzi = 4,09 mc/zi, = 0,14 l/s**

Necesar mediu total apă = 4,71 mc/zi = 0,16 l/s

Necesar maxim total apă = 5,65 mc/zi = 0,19 l/s

Necesar calculat în zilele în care se irigă spațiile verzi.

CERINȚA DE APĂ

- $K_p = 1,02$ - coeficientul pentru pierderile de apă tehnic admisibile în rețea;
- $K_s = 1,1$ - coeficientul pentru nevoile tehnologice ale rețelei de alimentare cu apă și canalizare;

- $Q_{\text{apă zi med}} = K_p \times K_s \times N_{\text{tot apă med}}$

Cerința totală de apă

- **$Q_{\text{apă med}} = 1,02 \times 1,1 \times 4,71 = 5,28 \text{ mc/zi} = 0,18 \text{ l/s}$**

- **$Q_{\text{apă max}} = 1,02 \times 1,1 \times 5,65 = 6,33 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}$**

Canalizare :

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va realiza bransament la rețeaua de canalizare publică pentru C1-C2- C3, iar pentru C4-C5-C6, C7-C8 și C9 de va utiliza un bazin vidanjabil etanș, ecologic.

S-a apreciat ca apele uzate menajere evacuate reprezintă 100% din volumul de apă de la folosințele menționate:

Q evacuat apă uzată men. med = $(0,14+0,48) \times 1,0 = 0,62 \text{ mc/zi} = 0,02 \text{ l/s}$ (în ziua în care se realizează igienizarea spațiilor interioare)

Q evacuat apă uzată men. max = $0,74 \text{ mc/zi} = 0,025 \text{ l/s}$

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

73. Calculul debitelor pluviale s-a determinat conform STAS 1846-2/2007 și STAS 9470-

Debitul de calcul:

qc = m x i x φ x S [l/s, ha]

Unde:

- Ø i - intensitatea de calcul a ploii în l/s x ha (i = 145 l/sxha)
- Ø f – frecvența ploii în număr ploi maxime/ număr ani (f = 1/1)
- Ø t - durata de calcul (t = 15 minute)
- Ø m – coeficient de reducere a debitului, prin acumularea acestuia în rețeaua de canalizare (m = 0,8 pentru t < 40 min)
- Ø φ -coeficient de curgere a apei meteorice de pe suprafața respectivă
 - φ = 0,95 pentru suprafață învelitori
 - φ = 0,9 pentru suprafață betonată,
- Ø S – suprafața de calcul de pe care se colectează apele meteorice
 - S învelitori = 0,096 ha
 - S betonată = 0,084

Pentru o intensitate maximă cu o durată T=15 min/zi, debitul de ape pluviale este de:

$q\hat{i} = 0,8 \times 145 \times 0,95 \times 0,096 = 0,83 \text{ l/s} = 10,5 \text{ mc/15 min}$

$q_b = 0,8 \times 145 \times 0,90 \times 0,084 = 0,83 \text{ l/s} = 8,7 \text{ mc/15 min}$

apa pluvială se va infiltra în solul permeabil.

Alimentarea cu energie electrica :

Alimentarea cu energie electrica se poate rezolva prin cuplarea la rețeaua de distribuție existentă în vecinătatea amplasamentului, LEA amplasată de-a lungul străzii Gruului.

Telecomunicatii :

În zona studiată există acoperire GSM pentru telefonie mobilă și posibilități de captare a emisiunilor de radio și televiziune fără a fi nevoie de lucrări suplimentare la instalațiile de recepție – amplificare – emisie. Abonații își pot alege operatorul și serviciile oferite de acesta : telefonie fixă și mobilă, internet, emisiuni de radio și televiziune.

Serviciile postale vor fi asigurate de Posta Română.

Alimentare cu caldura :

Asigurarea confortului termic se va realiza cu pompe de caldura alimentate cu energie electrică din rețeaua locală, respectiv prin captarea acesteia cu panouri fotovoltaice

Alimentare cu gaze naturale :

Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere de construcții, carosabil, din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de cca 2.00 metri. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUD prezent :

- POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = conform cu RMH

Conform propunere „Plansa Reglementari Urbanistice” :

Intocmit,

Sef proiect arh. Florin Claudiu Jinga

Urb. Iolanda Negoita

St.urb. Alexandru Cotoanta

