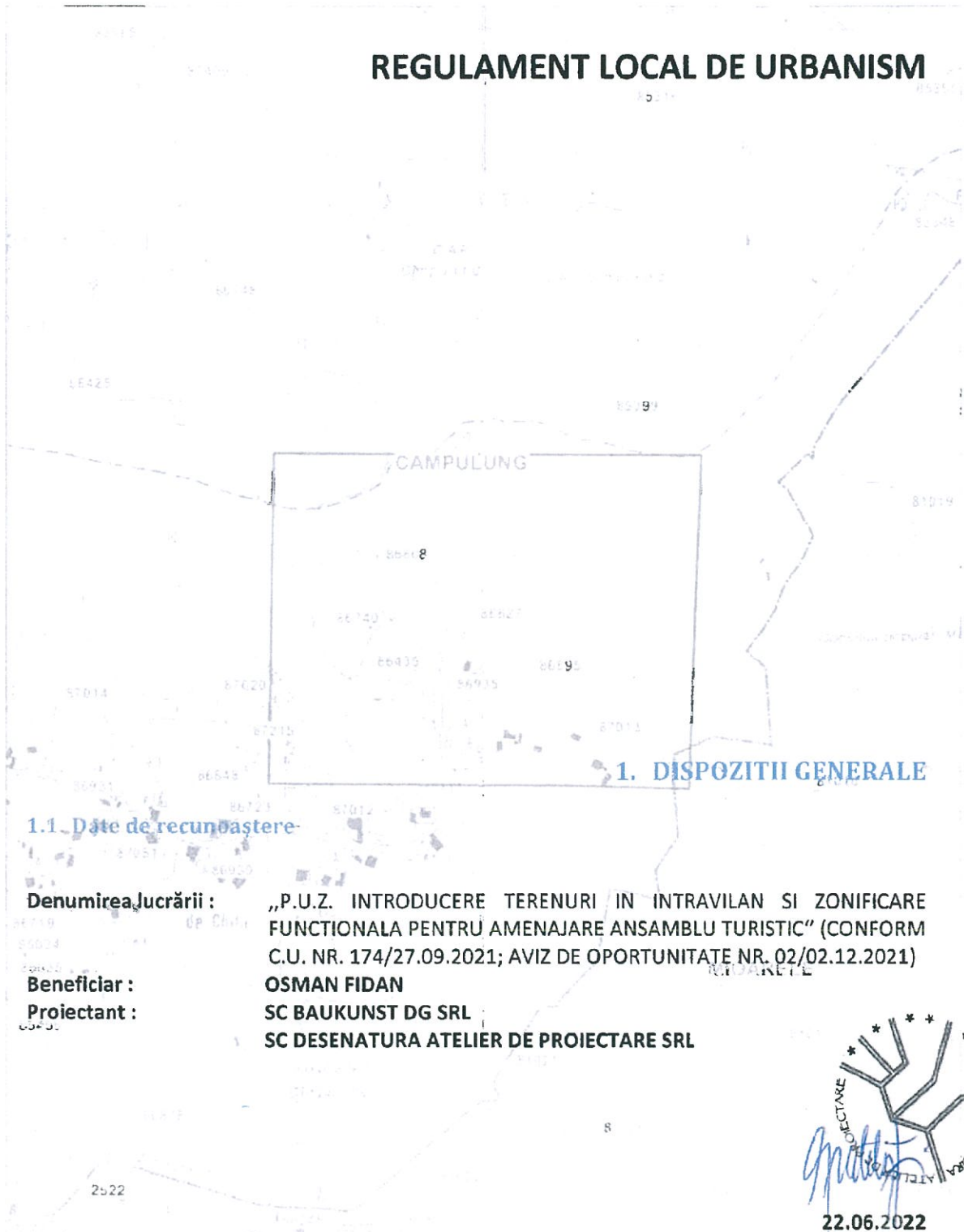


redare in zona

Scara 1:5000

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Date de recunoastere

Denumirea lucrării : „P.U.Z. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI ZONIFICARE FUNCTIONALA PENTRU AMENAJARE ANSAMBLU TURISTIC” (CONFORM C.U. NR. 174/27.09.2021; AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 02/02.12.2021)

Beneficiar : OSMAN FIDAN

Proiectant : SC BAUKUNST DG SRL
SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL

PROIECTARE
DESENATURA ATELIER
22.06.2022

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 rețelei 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 OCUPAREA 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 vecinatatii zonei rezidentiale _ cu necesitatile si cerintele functionale specifice _ dar mai ales la conceptul propus _ amenajarea pavilionara in sistem mixtat si intercalat a celor trei incinte rezultate prin introducerea in intravilan a intregii suprastructuri, prezentul regulament local de urbanism precizeaza:

JUDETUL ARGES
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG
 DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCIMBARE
 AVIZUL C.T.A.T.U. AVIZ ARHITECT ȘEF
 Nr. Nr. 4116.08.2022
 APROBAT PRIN H.C.L.
 Nr. 220 / 10.10.2022
 Arhitect Șef,

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;

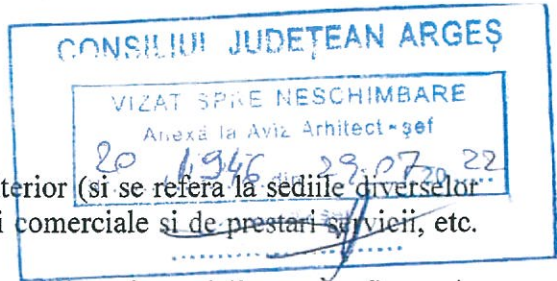
Din subzona pentru institutii publice si servicii existente – ISa (marcata pe plansa 3/1-1 “REGLEMENTARI – ZONIFICAREA TERITORIULUI”), fac parte:

- 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 sînt:

- 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 PAVILIONAR (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 si aprobarea Studiilor de specialitate pentru rezolvarea acestora.

MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA INTR-UN SISTEM INTEGRAT SI INTREGRAT 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 PROPUSA 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.

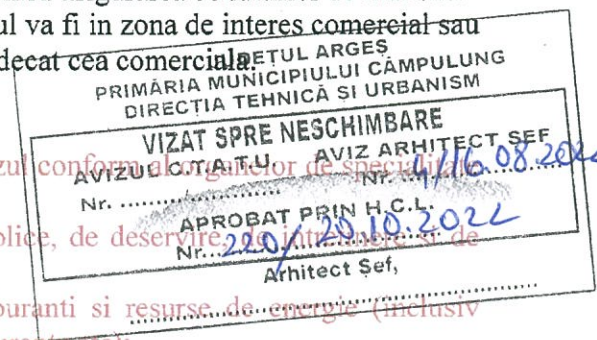
ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

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 autoritatilor de specialitate ale administratiei publice:
- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servirea 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 și de canalizare, sisteme de transport gaze, țevi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri și alte instalații ori construcții de acest gen;
- (2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: camine pentru bătrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de șantier, camine de garnizoană.

MOBILAREA URBANISTICA PROPUȘA _ 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, în condițiile respectării art. 20 din RGU; În UTR-urile 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14.

NU ESTE CAZUL PENTRU ACEST AMPLASAMENT

Amplasarea fata de aerodrom utilitar

Nu este cazul

NU ESTE CAZUL PENTRU ACEST AMPLASAMENT

ARTICOLUL 11 – AMPLASAREA FATA DE AERODROM

JUDEȚUL ARGES
DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZUL C.T.A.T.U. AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 4/16.08.2022

APROBAT PRIN H.C.L.
Nr. 220/20.10.2022

Arhitect Șef,

ARTICOLUL 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament

Conform art. 23 – RGU și ținând cont de art. 6 – RLU – pct. IV.3.

Instituțiile sau serviciile amplasate, funcție de criteriile specifice de amplasare pe tipuri de dotări (enumerată la Art. 9 Cap. III.1 – ZONA ZIS):

- la aliniament, când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietarilor către stradă;
- retrase de la aliniament – în cazul necesității largirii drumurilor, sau în apropierea intersecțiilor, pentru asigurarea vizibilității.

NOTA: În cadrul zonelor protejate, se va ține cont de condițiile impuse pentru aceste zone.

Art. 23 – Amplasarea fata de aliniament

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

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și 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, respectandu-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 LA DISTANTA INTRE CONSTRUCTIILE PROPUSE PE ACEIASI PARCELA NU MAI MARE DECAT INALTIMEA MAXIMA PROPUSA P+1; RESPECTIV 10 METRI.



III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 14 – ACCESE CAROSABILE

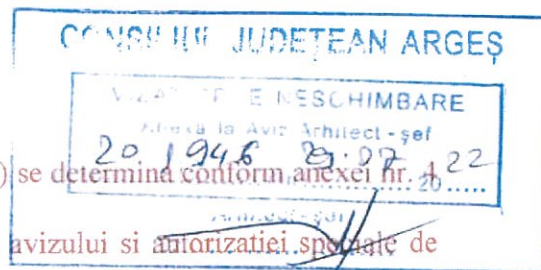
Conform art. 25 – RGU.

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. 20..... la prezentul regulament.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA _ 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 PROPUSA _ 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 REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Conform art. 27 – RGU.

Art. 27 – Racordarea la rețele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețele 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 individuale care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
 - b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua 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 rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista rețele publice de apa si de canalizare.

MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA INTR-UN SISTEM PAVILONAR 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 RETELOR TEHNICO-EDILITARE; RESPECTIV ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA, ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA NECESARA STANDARDULUI SERVICIULUI TURISTIC SPECIALIZAT VIZAT.

ARTICOLUL 17 – REALIZAREA DE REȚELE 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 rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conformitate cu prevederile art. 28 din R.G.U. si incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se realizeaza de catre investitor sau de beneficiar.

MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA INTR-UN SISTEM PAVILONAR 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 REȚELOR EDILITARE

Conform art. 29 – RGU.

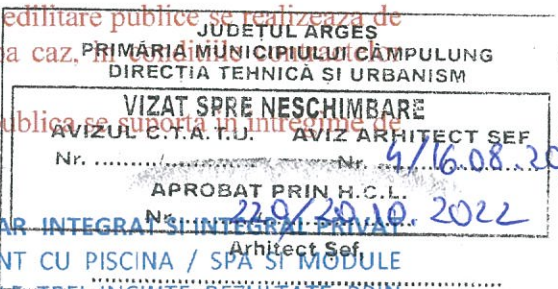
Art. 29 – Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

(1) Rețelele 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) Rețelele 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 PAVILONAR 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 REȚELOR EDILITARE.



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

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 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² 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 inaltimii invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca 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.

JUDETUL ARGHES
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂMPULUNG
DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM
VIZAT SI NESCIMBARE
AVIZUL C.T.A.T.U. – AVIZ-ARHITECT ȘEF
Nr. 320/20.10.2022
APROBAT PRIN H.C.L.
Arhitect Șef,

ARTICOLUL 21 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform art. 32 – RGU și art. 21 – RGU- Cap. IV. – 1 pentru ZONA CENTRALĂ.

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

În zonele de protecție a monumentelor istorice, prin Certificatul de Urbanism, se va solicita explicitarea modului de înscriere a fatadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a câte 3 clădiri de o parte și de alta a fatadei propuse a fi construite sau modificate.

Art. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

MOBILAREA URBANISTICĂ PROPUȘĂ _ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINĂ / SPA ȘI MODULE DESTINATE CAZĂRII SPECIFICE _ BUNGALOW _ DISPUSE ÎN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALĂ A AMPLASAMENTULUI ÎN INTRAVILAN) _ VA RESPECTĂ PREVEDERILE R.G.U.; RESPECTIV PREVEDERILE R.L.U. AL P.U.G. CAMPULUNG.

ARTICOLUL 22 – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Conform art. 15 și Anexa 2 – RGU.

Art. 15 – Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

MOBILAREA URBANISTICĂ PROPUȘĂ _ ANSAMBLU TURISTIC CU MAXIM P+1E (HOTEL / RESTAURANT CU PISCINĂ / SPA ȘI MODULE DESTINATE CAZĂRII SPECIFICE _ BUNGALOW _ DISPUSE ÎN CELE TREI INCINTE REZULTATE PRIN INTRODUCEREA INTEGRALĂ A AMPLASAMENTULUI ÎN INTRAVILAN) _ VA RESPECTĂ PREVEDERILE R.G.U. PRECIZIND O MAXIMĂ OCUPARE DE 15% ȘI O UTILIZARE DE MAXIM 0,30 mp ADC / mp TEREN PENTRU FIECĂRE INCINTĂ

III. 5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

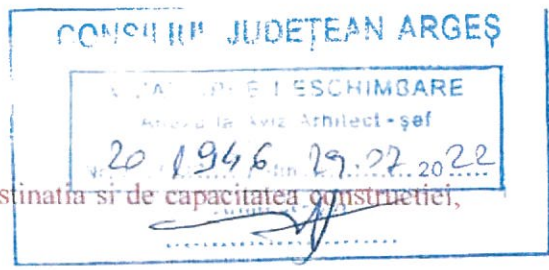


Se vor respecta prevederile art. 33 și Anexa 5 – RGU.

Art. 33 – Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către 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 DIVIZIUNEA INTEGRALA A AMPLASAMENTULUI IN INTRAVILAN) _ VA RESPECTA PREVEDERILE R.G.U. PRIVIND IMPREJMUIREA.



arh. GUDILĂ FLORENTIN GHEORGHITA

